ИО-0321-57

# Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево»

| | |
|---|---|
| Дата оценки | 31 марта 2021 г. |
| Дата составления отчета | 31 марта 2021 г. |
| Заказчик | ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» |
| Исполнитель | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| Оценщик | Овчинников Виктор Сергеевич |

ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

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

Labrium consulting

В ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
Постникову Е. А.

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 1 от 31 марта 2021 г.) с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево» (далее – Объект оценки) по состоянию на 31 марта 2021 г. (дата оценки):

**Табл. 1. Состав Объекта оценки**

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер |
|---|---|---|
| 1 | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | 50:27:0020806:1976 |
| 2 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | 50:27:0020806:2197 |
| 3 | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2718 |
| 4 | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | 50:27:0020806:1977 |
| 5 | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2525 |

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

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

**Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», входящих в состав оцениваемых объектов, по состоянию на 31 марта 2021 г. составляет:**

**1 461 000 000 (Один миллиард четыреста шестьдесят один миллион) рублей без учета НДС,**

*в том числе:*

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

| №п/п | Наименование | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, руб. без НДС[1] |
|---|---|---|---|
| 1 | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | 50:27:0020806:1976 | 360 413 000 |
| 2 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | 50:27:0020806:2197 | 13 949 000 |
| 3 | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2718 | 329 638 000 |
| | | **Итого по объектам № 1-3** | **704 000 000** |
| 4 | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | 50:27:0020806:1977 | 456 102 000 |
| 5 | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2525 | 300 898 000 |
| | | **Итого по объектам № 4, 5** | **757 000 000** |

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

С уважением,

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

Оценщик
**Овчинников В. С.**

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

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 8
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 9
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 12
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 12
2.2. Используемая терминология 13
2.3. Последовательность определения стоимости 14
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
3.1. Состав Объекта оценки 14
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 15
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 17
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 19
3.5. Описание земельных участков 26
3.6. Описание объектов капитального строительства 27
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки 40
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 41
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА 42
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта 42
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 45
4.3. Обзор рынка земельных участков 49
**4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 49**
**4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 58**
4.4. Обзор рынка складской недвижимости 62
**4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 62**
**4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 74**
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 79
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 81
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 83
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства 86
**6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 86**
**6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 87**
**6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 93**
**6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 93**
**6.1.5. Внесение корректировок 93**
**6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта 100**
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков 108
6.3. Затратный подход 123
6.4. Доходный подход 128
**6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом 128**
**6.4.2. Прогнозирование доходов от эксплуатации 130**
**6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты 145**
**6.4.4. Чистый операционный доход 146**
**6.4.5. Определение коэффициента капитализации 148**
**6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода 148**
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ 150
ПРИЛОЖЕНИЯ 155
Приложение 1. Задание на оценку 156
Приложение 2. Документы Оценщика 160
Приложение 3. Рыночная информация 168
Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов 190

# 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 № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 1 от 31 марта 2021 г.)</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер Отчета</td><td>ИО-0321-57 от 31 марта 2021 г.</td></tr>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</td><td>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево» согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</td><td>
<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Рыночный (сравнительный) подход, руб.</th><th>Доходный подход, руб.</th><th>Затратный подход, руб.</th></tr>
<tr><td>Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево с учетом прав на земельный участок</td><td>655 625 933</td><td>743 855 252</td><td>Не применялся</td></tr>
<tr><td>Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 с учетом прав на земельный участок</td><td>705 499 457</td><td>798 729 777</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина справедливой стоимости</td><td>
Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 марта 2021 г. составляет:<br>
1 461 000 000 (Один миллиард четыреста шестьдесят один миллион) рублей без учета НДС,<br>
в том числе:
<table>
<tr><th>№п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая стоимость, руб. без НДС[2]</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1</td><td>50:27:0020806:1976</td><td>360 413 000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево</td><td>50:27:0020806:2197</td><td>13 949 000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)</td><td>50:27:0020806:2718</td><td>329 638 000</td></tr>
<tr><td colspan="3">Итого по объектам № 1-3</td><td>704 000 000</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2</td><td>50:27:0020806:1977</td><td>456 102 000</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)</td><td>50:27:0020806:2525</td><td>300 898 000</td></tr>
<tr><td colspan="3">Итого по объектам № 4, 5</td><td>757 000 000</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)</td><td>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход».<br>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</td></tr>
</table>

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

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| | 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)/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево» согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки» |
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки | **По объекту № 1:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922.<br><br>**По объекту № 2:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922.<br><br>**По объекту № 3:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922.<br><br>**По объекту № 4:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922.<br><br>**По объекту № 5:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922 |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости Объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»<br><br>Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость |
| Дата оценки | 31 марта 2021 г. |
| Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».<br>2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.<br>3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.<br>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки. |

| Параметр | Показатель |
|---|---|
| | 5. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.<br>6. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки).<br>7. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.<br>8. Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях без НДС.<br>9. Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшений.<br>10. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке |

**Табл. 5. Состав Объекта оценки**

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер |
|---|---|---|
| 1 | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | 50:27:0020806:1976 |
| 2 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | 50:27:0020806:2197 |
| 3 | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2718 |
| 4 | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | 50:27:0020806:1977 |
| 5 | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2525 |

## 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

**Табл. 6. Сведения о Заказчике**

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» |
| Сокращенное наименование (при наличии) | ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» |
| ОГРН и дата его присвоения | 1027722009941 от 24 октября 2002 г. |
| Место нахождения | 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, этаж 15, пом. III, комн. 20 |

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

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| **Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке** | |
| Ф.И.О. | Овчинников Виктор Сергеевич |
| Номер контактного телефона | Тел. 8 (812) 454-02-00 |
| Место нахождения Оценщика (почтовый адрес) | 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, пом. 5.03, ДЦ «РОССТРО» |
| Адрес электронной почты Оценщика | viktor.ovchinnikov@labrium.ru |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, пр-кт Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | 14 008385, 30 июня 2014 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | Страховой полис № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Срок действия полиса страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек |

| Показатель | Характеристика |
|---|---|
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация | 8 лет (с 2013 года) |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости».<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества».<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса»[3] |
| Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| **Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор** | |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» |
| ОГРН и дата его присвоения | 1027804899968 от 11 декабря 2002 г. |
| Место нахождения | Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68.<br>Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, пом. 5.03, ДЦ «РОССТРО» |
| Сведения о страховании гражданской ответственности | Полис № 7811R/776/00134/7-04 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб. |
| **Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки** | |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки | Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлеклись |
| **Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика** | |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика | Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. |

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

***Общие допущения и ограничения***

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

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

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

---

[3] *Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 109 от 04 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*

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

13. 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.

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

***Специальные допущения и ограничения***

15. 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.

16. 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 и технической документации), в дальнейших расчетах структура площадей принимается в процентном отношении.

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

18. Согласно Письму Исх. № 22121-4/146 от 29.03.2021 г. оцениваемые объекты недвижимого имущества были приобретены ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» по Договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на объекты № 1-3 зарегистрировано 20 января 2021 г., на объекты № 4-5 – 13 января 2021 г. После приобретения работ по реконструкции зданий и сооружений, а также улучшений на земельных участках не производилось. Часть документации, представленной в Приложении 3 к Отчету, предоставлена Оценщику предыдущим правообладателем оцениваемых объектов. Данный факт не влияет на результат оценки, т.к. технические характеристики объектов недвижимости не менялись после их приобретения, а все имеющиеся права на них перешли к новому собственнику после покупки.

19. Согласно Заданию на оценку № 1 расчет стоимости земельных участков осуществляется с учетом произведенных работ по их улучшению. Данные работы были произведены предыдущим собственником в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 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. Итоговая величина стоимости каждого из земельных участков 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.

При возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019 г. и в результате его реализации, на земельных участках в 2018-2019 гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. При этом работы, произведенные при реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., были выполнены на участках с кадастровыми номерами 50:27:0020806:2098; 50:27:0020806:2099; 50:27:0020806:2100 (оцениваемый участок 50:27:0020806:2718 был получен путем объединения данных участков) и 50:27:0020806:2525 (оцениваемом участке). Данные о распределении затрат в

разрезе земельных участков у Оценщика отсутствуют. При проведении дальнейших расчётов Оценщик допускает, что затраты были произведены пропорционально благоустраиваемой площади земельных участков.

# Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

## 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

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

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

## 2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

д) составление отчета об оценке.

# Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 1 от 31 марта 2021 г.), являются:

**Табл. 8. Состав Объекта оценки**

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер |
|---|---|---|
| 1 | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | 50:27:0020806:1976 |
| 2 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | 50:27:0020806:2197 |
| 3 | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2718 |
| 4 | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | 50:27:0020806:1977 |

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер |
|---|---|---|
| 5 | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2525 |

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

***Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов № 1-3***

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20 января 2021 г. на оцениваемый объект № 1 (предоставлена Заказчиком).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20 января 2021 г. на оцениваемый объект № 2 (предоставлена Заказчиком).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20 января 2021 г. на оцениваемый объект № 3 (предоставлена Заказчиком).

Акт приема-передачи от 25 марта 2020 г. по Инвестиционному договору №15/9-АРМ от 25 ноября 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Акт о результатах реализации от 25 марта 2020 г. Инвестиционного договора №15/9-АРМ от 25 ноября 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Акт о результатах реализации от 27 марта 2019 г. Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 г. и Дополнительное соглашение №1 от 17 июля 2019 г. к Соглашению (Изменения в соглашение в связи с объединением участков не вносились, в связи с этим кадастровые номера участков не соответствуют актуальным). (предоставлено Заказчиком).

Технический паспорт на здание (Универсальное индустриальное здание №9 (по ПЗУ № 9)), составленный по состоянию на 19 мая 2020 г. (предоставлен Заказчиком).

Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Информация о конструктивных элементах и коммуникациях, Исх. 01/20201113-7 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Информация о конструктивных элементах и коммуникациях гаража, Исх. 01/20201113-9 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Письмо Заказчика, Исх. 22121-4/146 от 29 марта 2021 г.

Данные по арендному потоку, предоставленные Заказчиком, Исх. 22121-4/144 от 29 марта 2021 г.

Информация по благоустройству участка, Исх. №01/20201113-2 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Соглашение о сервитуте и эксплуатации №ВАЛ- С/9/01/12/2020 от 01 декабря 2020 г. (предоставлено Заказчиком).

Дополнительное соглашение №1 от 19 февраля 2021 г. к Соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 г. (предоставлено Заказчиком).

Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлен Заказчиком)[4]

Дополнительное соглашение №1 от 25 августа 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком)[5]

---

[4] *Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов*

[5] *Дополнительное соглашение №1 от 25 августа к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов*

Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. (предоставлен Заказчиком)[6]

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

***Перечень документов Заказчика, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов № 4,5***

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20 января 2021 г. на оцениваемый объект № 4. (предоставлена Заказчиком).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20 января 2021 г. на оцениваемый объект № 5. (предоставлена Заказчиком).

Решение об объединении земельных участков от 06 июля 2020 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).

Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 г. и Дополнительное соглашение №1 от 17 июля 2019 г. к Соглашению (Изменения в соглашение в связи с объединением участков не вносились, в связи с этим кадастровые номера участков не соответствуют актуальным) (предоставлено Заказчиком).

Акт приема-передачи от 27 марта 2019 г. по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 27 июля 2020 г. (предоставлен Заказчиком)

Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).

Информация о конструктивных элементах и о коммуникациях, Исх. №И20201116-2 от 16 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Данные по арендному потоку, предоставленные Заказчиком, Исх. №22121-4/143 от 29 марта 2021 г.

Информация по благоустройству участка, Исх. № И20201116-4 от 16 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).

Соглашение о сервитуте и эксплуатации №ВАЛ- С/10/01/12/2020 от 01 декабря 2020 г. (предоставлено Заказчиком).

Дополнительное соглашение №1 от 19 февраля 2021 г. к Соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 г. (предоставлено Заказчиком).

Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлен Заказчиком)[7]

Акт приема-передачи помещений от 06 декабря 2019 г. (предоставлен Заказчиком)[8]

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».

---

[6] *Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов*

[7] *Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов*

[8] *Акт приема-передачи помещений от 06 декабря 2019 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.3. Юридическое описание Объекта оценки

**Табл. 9. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки**

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер | Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части |
|---|---|---|---|
| 1 | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | 50:27:0020806:1976 | Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922 |
| 2 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | 50:27:0020806:2197 | Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922 |
| 3 | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2718 | Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922.<br>Сервитут в пользу ПАО «Мобильные Телесистемы», ИНН 7740000076, по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № D180382145, выдан 19.02.2019 г. |
| 4 | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | 50:27:0020806:1977 | Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922 |
| 5 | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2525 | Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922.<br>Сервитут в пользу ПАО «Мобильные Телесистемы», ИНН 7740000076, по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № D180382145, выдан 19.02.2019 г. |

В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п. 8 ФСО №3.

Данные об остаточной балансовой стоимости Оценщику не предоставлены.

Согласно предоставленным Заказчиком документам у оцениваемых участков имеется ограничение в виде сервитута (право прохода и проезда для осуществления доступа к объектам недвижимости, которые принадлежат ПАО «Мобильные ТелеСистемы», действует бессрочно). Учитывая, что указанный сервитут распространяется только на право прохода и проезда и связан с нахождением объектов на территории промышленного парка, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается. Также следует отметить, что изменения в соглашение в связи с объединением участков не вносились, в связи с этим кадастровые номера участков в Соглашении не соответствуют актуальным.

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 Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости от 20 января 2021 г. у оцениваемых зданий (Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1; нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2; гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево) имеется 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.

## 3.4. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево».

**Описание расположения Объекта оценки**

**Московская область[9]**

Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Площадь территории Московской области составляет 44 329 кв. км. В состав Московской области входят 63 городских округа. Московская область входит в состав Центрального федерального округа, в центре граничит с городом федерального значения Москвой, на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, на севере – с Ярославской областью. Занимает 2 место по численности населения среди регионов России. Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 708 499 чел. (2021).[10]

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

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

В структуре ВРП Московской области ключевую роль играют следующие виды экономической деятельности: оптовая и розничная торговля (обеспечивает более четверти вклада в ВРП Московской области); обрабатывающие производства; операции с недвижимым имуществом.[11]

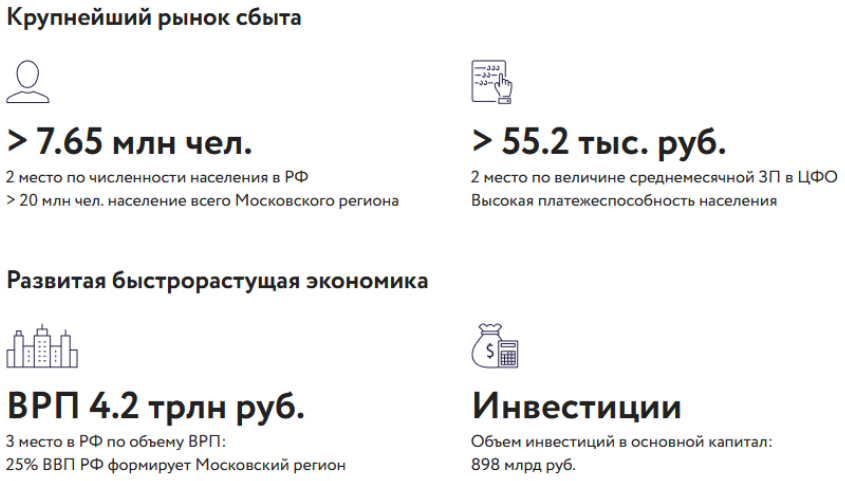



**Рис. 1. Основные показатели региона**

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

[10] *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*

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

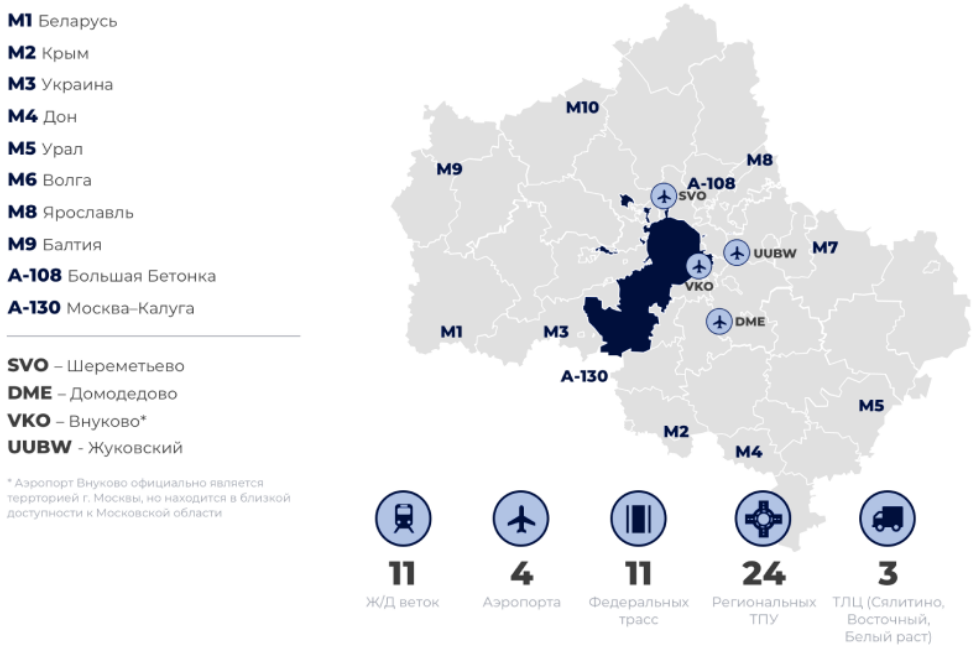



**Рис. 2. Логистика Московской области**

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.[12]

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

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

**Городской округ Подольск[13]**

Городской округ Подольск – муниципальное образование, расположенное на юге Московской области. Центром округа является город Подольск. Граничит с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским районом на северо-востоке, с Городским округом Домодедово на востоке и с Чеховским районом на юге. Площадь округа составляет 33,9 тысяч гектаров. В состав входят: город Подольск, 57 деревень, 16 поселков и 2 села. Сегодня Большой Подольск - второй по численности населения муниципалитетов в области, один из крупнейших промышленных, научных и культурных центров Подмосковья.

Общая численность населения по данным государственной статистики по состоянию на 1 января 2020 года составила 332 558 чел., увеличение на 0,4% по сравнению с 1 января 2019 года[14].

---

[12] *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*

[13] *Источник информации: Администрация городского округа Подольск, http://подольск-администрация.рф/sotsialno-ekonomicheskogo-razvitie/, http://подольск-администрация.рф/invest-portal/investitsionnyj-pasport/; https://ru.wikipedia.org/wiki/Подольск_(городской_округ); https://podolsk.wordpress.com*

[14] *Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за январь-декабрь 2020 года», http://подольск-администрация.рф/itogi-2/*

Город находится к югу от столицы, в 43 км от центра Москвы и в 16 км от МКАД, на автомагистрали и железнодорожной линии Москва — Симферополь. Большая часть Подольска расположена на правом берегу Пахры и к западу от железнодорожной магистрали.

Городской округ Подольск - крупный дорожно-транспортный узел. На востоке проходит трасса федерального значения М2 «Крым», на юге - трасса федерального значения А107 «Московское малое кольцо», ЦКАД. По территории округа проходит главный ход Курского направления Московской железной дороги (участок Москва — Тула). В черте Городского округа расположены следующие станции и платформы, на которых останавливаются пригородные электропоезда: платформы Силикатная, Кутузовская, Весенняя, станции Подольск, Гривно, Львовская.

На территории Городского округа осуществляют деятельность 74 крупных и средних организаций в сфере обрабатывающих производств, 7 крупных и средних организаций в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром, 6 организаций в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, 21 крупных и средних организаций в сфере строительства, 236 крупных и средних организаций в сфере оптовой, розничной торговли и ремонта автотранспортных средств, 42 организаций в сфере транспортировки и хранения, 8 организаций в сфере деятельности гостиниц и общественного питания, 10 крупных и средних организаций в области информатизации и связи, в сфере финансовой и страховой деятельности – 21 организация, операции с недвижимым имуществом осуществляет 27 организаций, деятельность профессиональную, научную и техническую – 20 организаций.

Крупнейшими плательщиками налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет Городского округа Подольск за 9 месяцев 2020 года являются: ПАО «Машиностроительный завод ЗИО-Подольск», АО «Высокие технологии», ООО «Солар Кремниевые Технологии», ООО «Вайлдберриз», АО ОКБ «Гидропресс», ООО «Прометей», ФГУП «Почта России», ФГУП «НИИ НПО «Луч», ООО «Мясоперерабатывающий завод Ремит», ПАО «Россети Московский Регион», ООО «ИЭК Холдинг», АО «Мособлгаз», ОА «Центральный научно-исследовательский институт точного машиностроения», АО «Подольский машиностроительный завод», ООО «Автотранс», МУП «Водоканал», ООО «Гиперглобус», ООО «Климовский трубный завод» и другие.[15]

[15] *Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за 9 месяцев 2020 года», http://подольск-администрация.рф/itogi-2/*

**Локальное местоположение объекта**

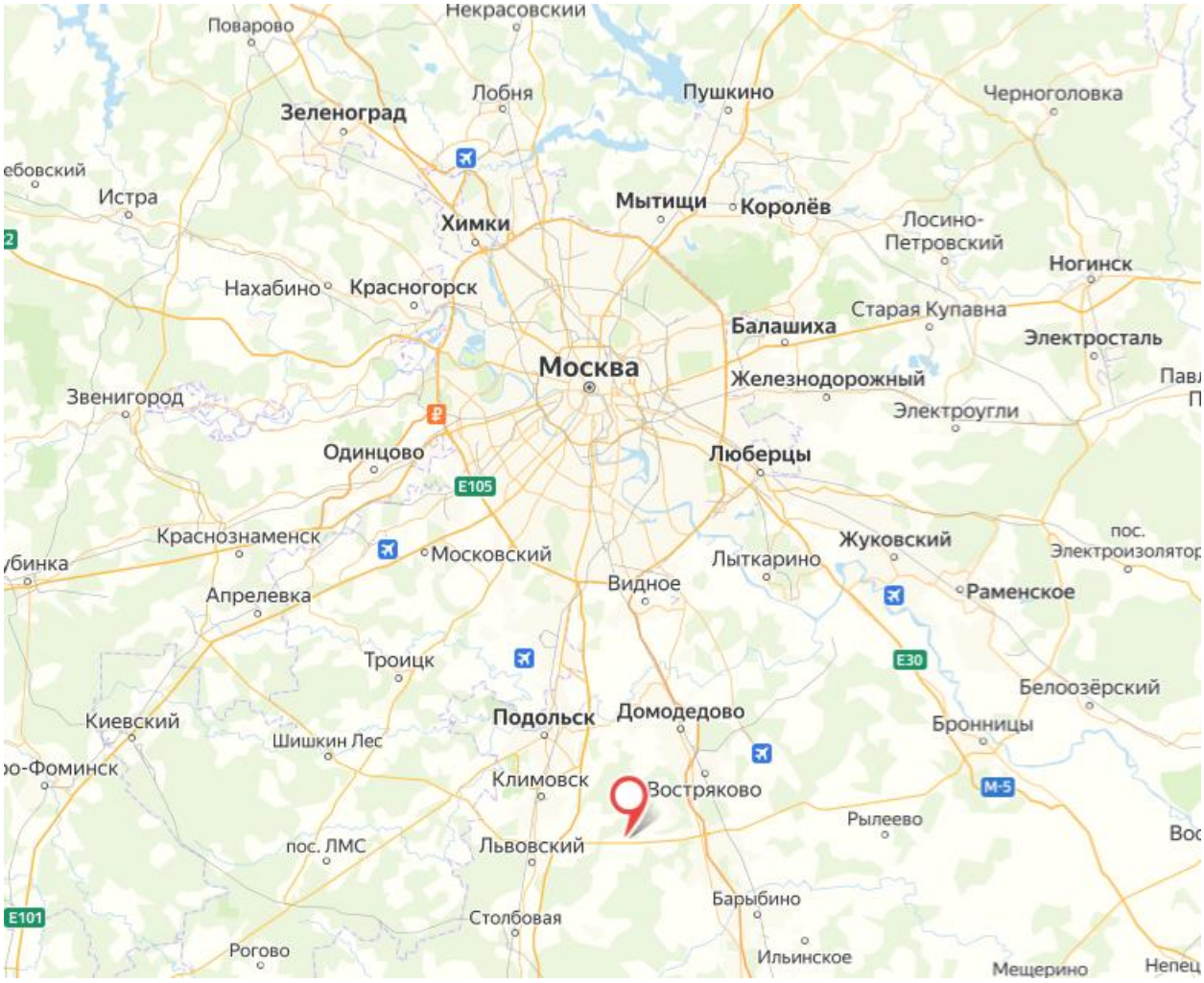
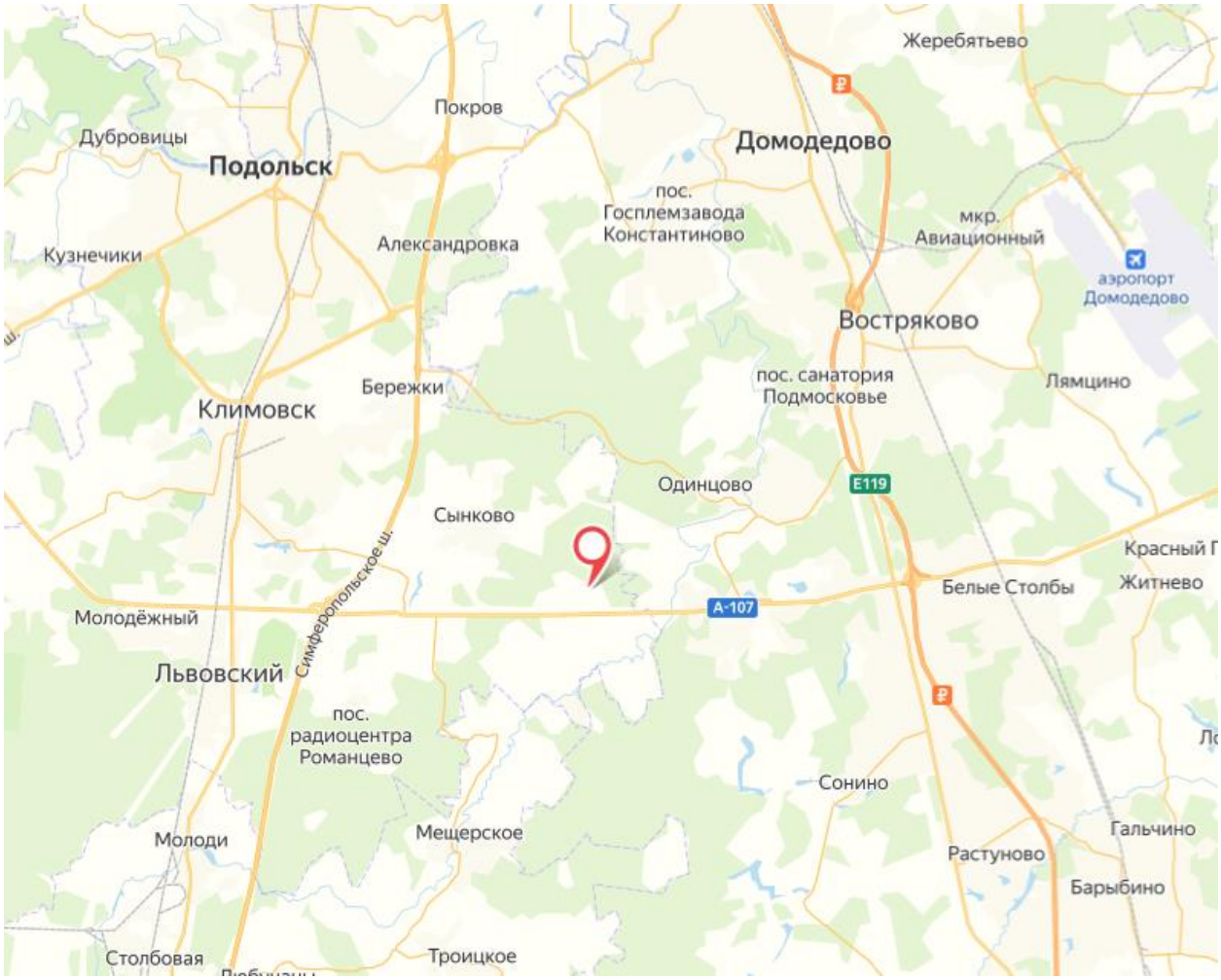
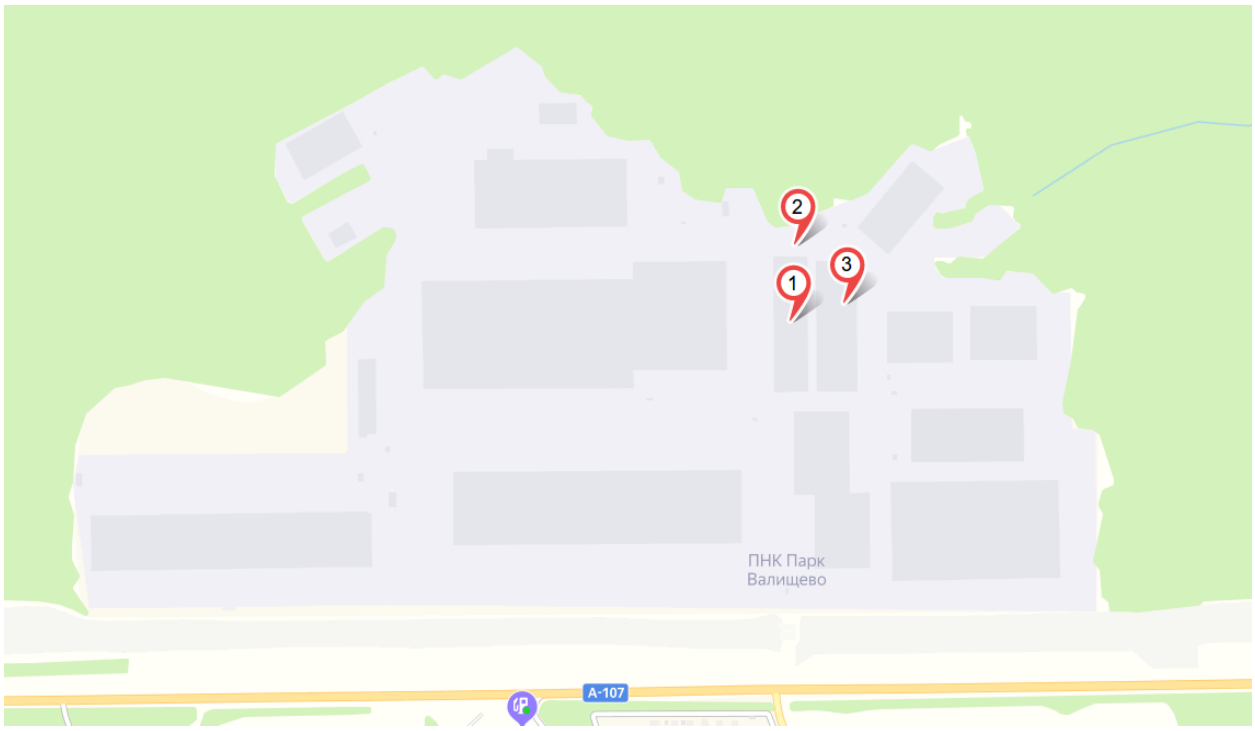



**Рис. 3. Местоположение Объекта оценки[16]**

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




*Метки 1,2 – оцениваемые объекты 1,2 и участок под ними, метка 3 – оцениваемый объект 4 и участок под ним*

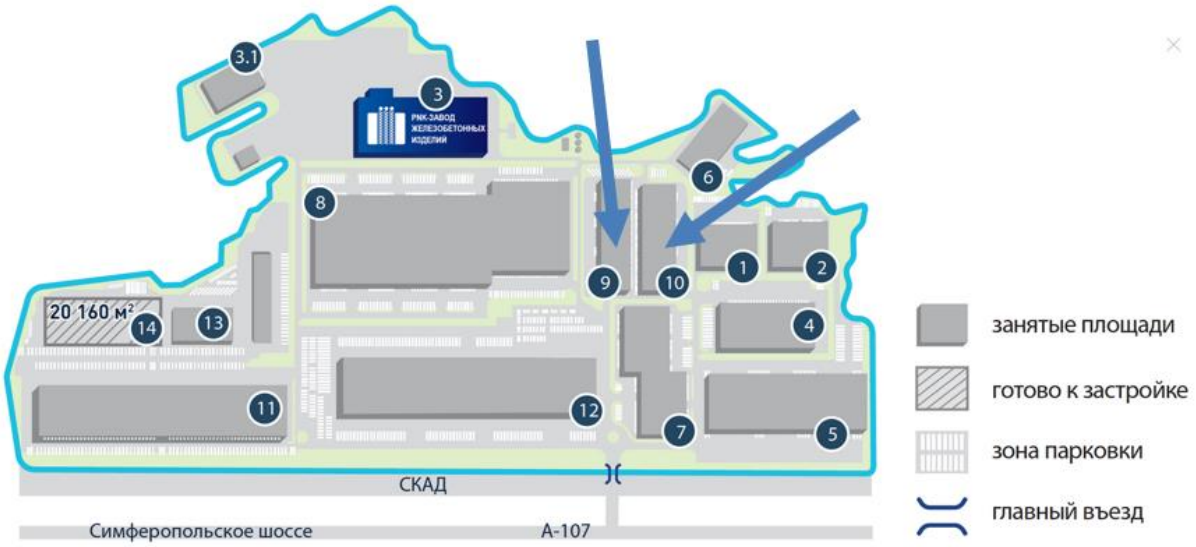



**Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки[17]**

Оцениваемые объекты расположены в зоне производственного использования. Ближайшей крупной автомагистралью является федеральная автомобильная дорога А107 (Московское малое кольцо). Объект оценки расположен в непосредственной близости к данной автомобильной дороге между основными магистралями южного направления М-2 и М-4. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге. Ближайшее окружение составляют здания складского назначения.

**Рис. 5. Транспортная доступность Объекта оценки[18]**

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

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

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

**Рис. 6. Локальное местоположение Объекта оценки[19]**

**Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования**

[19] *Источник информации: https://yandex.ru/maps; сайт PNK Group, https://www.pnkgroup.ru/tour/valischevo/*

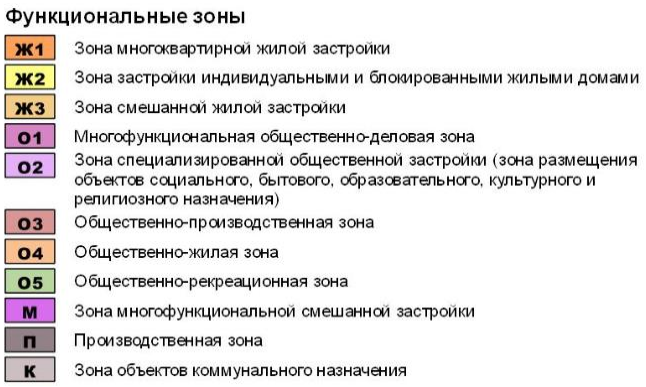
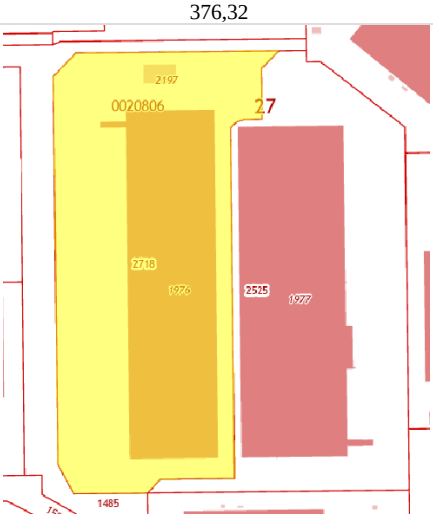
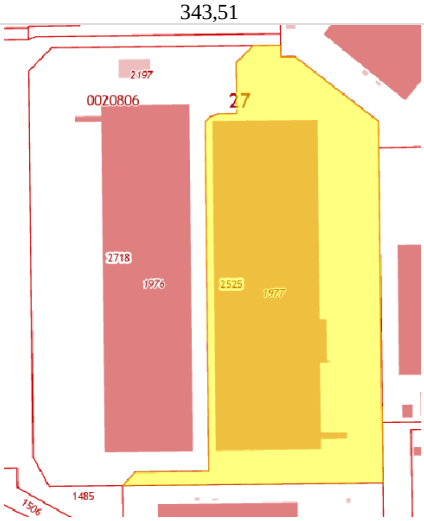



**Рис. 7. Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области[20]**

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне производственного использования.

## 3.5. Описание земельных участков

**Табл. 10. Описание земельных участков**

| Наименование | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) |
|---|---|---|
| Адрес расположения | Московская обл., г. о. Подольск, с. п. Лаговское, д. Валищево | Московская обл., г. о. Подольск, с. п. Лаговское, д. Валищево |
| Кадастровый номер | 50:27:0020806:2718 | 50:27:0020806:2525 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 46 172 958,72 руб. по состоянию на 28.10.2020 г. | 42 265 470,4 руб. по состоянию на 13.08.2020 г. |
| Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки | Производственная зона | Производственная зона |
| Общая площадь, кв. м | 37 632,00 | 34 351,00 |
| Общая площадь, сот. | 376,32 | 343,51 |
| План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты |   |   |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования | Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов | Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов |
| Фактическое (текущее) использование | По назначению | По назначению |
| Рельеф участка | Ровный | Ровный |

[20] *Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области, http://подольск-администрация.рф/generalnyj-plan-podolska/, http://подольск-администрация.рф/wp-content/uploads/2016/03/Polozhenie-Karta-funktsionalnyh-zon.zip*

| Наименование | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) |
|---|---|---|
| Конфигурация участка | Многоугольная, близкая к прямоугольнику | Многоугольная, близкая к прямоугольнику |
| Наличие зарегистрированных строений на участке | Имеются:<br>1. Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1<br>2. Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | Имеются:<br>Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
| Наличие иных строений/сооружений на участке | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта |
| Инженерные коммуникации | Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка | Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует |
| Подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути |

Согласно Заданию на оценку расчет стоимости земельных участков осуществляется с учетом произведенных работ по их улучшению. Данные работы были произведены в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г. При возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019 г. и в результате его реализации, на земельных участках в 2018-2019 гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. Земельный участок оснащен коммуникациями: водоснабжение (из источника), теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. На основании Локального сметного расчёта в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. общая величина затрат, которые были понесены составила 294 842 606 руб. без НДС.

При этом работы, произведенные при реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., были выполнены на участках с кадастровыми номерами 50:27:0020806:2098;50:27:0020806:2099; 50:27:0020806:2100 (оцениваемый участок 50:27:0020806:2718 был получен путем объединения данных участков) и 50:27:0020806:2525 (оцениваемом участке). Данные о распределении затрат в разрезе земельных участков у Оценщика отсутствуют. При проведении дальнейших расчётов Оценщик допускает, что затраты были произведены пропорционально благоустраиваемой площади земельных участков.

## 3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние оцениваемых зданий определялось по данным критериев оценки технического состояния[21] на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

**Табл. 11. Описание оцениваемых зданий дом 4, строение 1 (корпус 9) и гараж**

| Показатель | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево |
|---|---|---|
| Кадастровый номер | 50:27:0020806:1976 | 50:27:0020806:2197 |
| Адрес местоположения | Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево |
| Общая площадь, кв. м | 15 499,30 | 268,70 |
| Состав площадей в разрезе функционального использования | Складские, административно-бытовые | Авторемонтная мастерская |

[21] *Техническое состояние определялось согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств», http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)*

| Показатель | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево |
|---|---|---|
| Общая площадь по стандартам BOMA, кв. м | 15 579,90 | 286,00 |
| Площадь административно-бытовой части по стандартам BOMA, кв. м | 1 267,20 | - |
| Доля АБЧ, % | 8,13% | 0,00% |
| Текущее использование | По назначению, передано в аренду | По назначению, передано в аренду |
| Техническое состояние | Очень хорошее | Очень хорошее |
| Кадастровая стоимость, руб. | 248 069 121,66 руб. по состоянию на 13.05.2020 г. | 4 038 062,94 руб. по состоянию на 19.03.2020 г. |
| Дата постановки на баланс | нет данных | нет данных |
| Первоначальная балансовая стоимость, руб. | нет данных | нет данных |
| Остаточная стоимость на 31 марта 2021 г., руб. | нет данных | нет данных |
| Этажность | 1-3 | 1 |
| Преобладающая высота этажа, м | 12 | 7,95 |
| Год постройки здания, в котором расположены помещения | 2019 | 2020 |
| Строительный объем, куб. м | 197 884,30 | 2 334,00 |
| Площадь застройки, кв. м | 14 846,60 | 290,20 |
| ***Описание основных конструктивных элементов здания*** | | |
| Фундамент | на железобетонном основании | нет данных |
| Наружные и внутренние капитальные стены | сэндвич-панели | сэндвич-панели, антивандальные панели по металлическому каркасу и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ) и пеноблок |
| Крыша | мембранная кровля (ПВХ) | мембранная кровля (ПВХ) |
| Полы | монолитный бетонный пол с перекрытиями АБЧ из профлиста | бетонный |
| Проемы | окна-пластиковые, дверные-из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла | двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698-81 и 6629-88 |
| Отделочные работы | покраска, плитка, подвесные потолки | покраска, плитка, подвесные потолки (в с/у) |
| ***Системы инженерного обеспечения здания*** | | |
| Отопление | Имеется (от котельной) | Имеется (от котельной) |
| Водопровод | Имеется (скважина) | Имеется (скважина) |
| Канализация | Имеется (местная) | Имеется (местная) |
| Горячее водоснабжение | Имеется | Имеется |
| Электроосвещение | Имеется | Имеется |
| Слаботочные устройства | Имеются | Имеются |
| Вентиляция | Имеется | Имеется |
| Прочие работы | Кондиционирование в АБЧ | - |
| Парковка | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору) | - |

***Фотоматериалы по оцениваемым зданиям д. 4, с. 1 (корпус 9) и гараж***

*Фото № 1. Фасад здания*

*Фото № 2. Фасад здания*

*Фото № 3. Фасад здания*

*Фото № 4. Фасад здания*

*Фото № 5. Нежилое помещение*

*Фото № 6. Нежилое помещение*

*Фото № 7. Нежилое помещение*

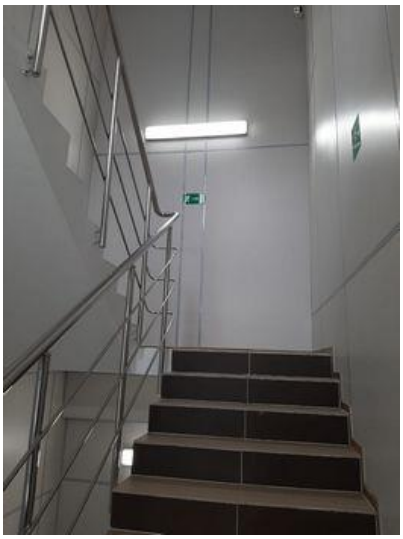


*Фото № 8. Нежилое помещение*

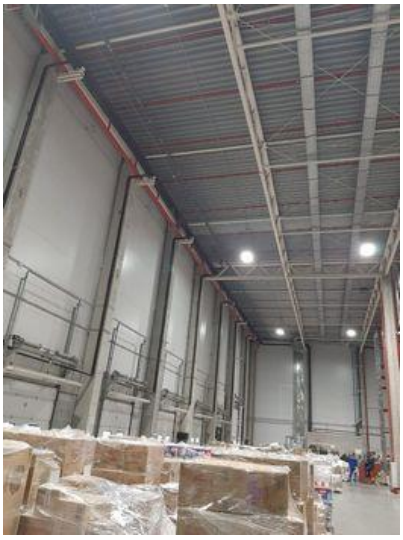


*Фото № 9. Нежилое помещение*

*Фото № 10. Нежилое помещение*

*Фото № 11. Нежилое помещение*

*Фото № 12. Нежилое помещение*

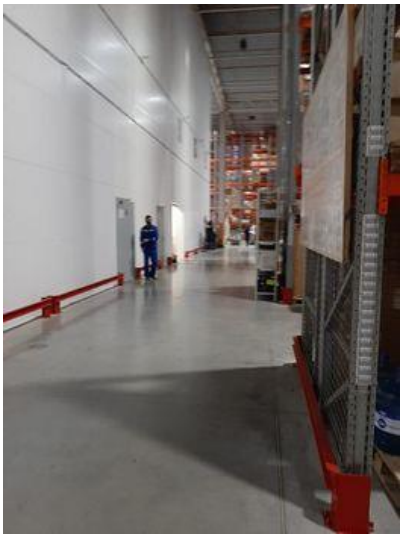


*Фото № 13. Нежилое помещение*

*Фото № 14. Нежилое помещение*

*Фото № 15. Нежилое помещение*

*Фото № 16. Гараж*

*Фото № 17. Гараж*

*Фото № 18. Гараж*

*Фото № 19. Гараж*

*Фото № 20. Гараж*

*Фото № 21. Гараж*

**Табл. 12. Описание оцениваемого здания дом 4, строение 2 (корпус 10)**

| Показатель | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
|---|---|
| Кадастровый номер | 50:27:0020806:1977 |
| Адрес местоположения | Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
| Общая площадь, кв. м | 17 247,90 |
| Состав площадей в разрезе функционального использования | Складские, административно-бытовые |
| Общая площадь по стандартам BOMA, кв. м | 17 499,60 |
| Площадь административно-бытовой части по стандартам BOMA, кв. м | 963,60 |
| Доля АБЧ, % | 5,51% |
| Текущее использование | По назначению, передано в аренду |
| Техническое состояние | Очень хорошее |
| Кадастровая стоимость, руб. | 276 683 668,35 руб. по состоянию на 16.07.2020 г. |
| Этажность | 1-3 |
| Преобладающая высота этажа, м | 12 |
| Год постройки здания, в котором расположены помещения | 2019 |
| Строительный объем, куб. м | 224 899,00 |
| Площадь застройки, кв. м | 17 004,20 |
| **Описание основных конструктивных элементов здания** | |
| Фундамент | на железобетонном основании |
| Наружные и внутренние капитальные стены | сэндвич-панели |
| Крыша | мембранная кровля (ПВХ) |
| Полы | монолитный бетонный пол с перекрытиями АБЧ из профлиста |
| Проемы | окна-пластиковые, дверные-из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла |
| Отделочные работы | покраска, плитка, подвесные потолки |
| **Системы инженерного обеспечения здания** | |
| Отопление | Имеется (от котельной) |
| Водопровод | Имеется (скважина) |
| Канализация | Имеется (местная) |
| 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 (принадлежит арендатору) |

***Фотоматериалы по оцениваемому зданию д. 4, с.2 (корпус 10)***

*Фото № 22. Фасад здания*

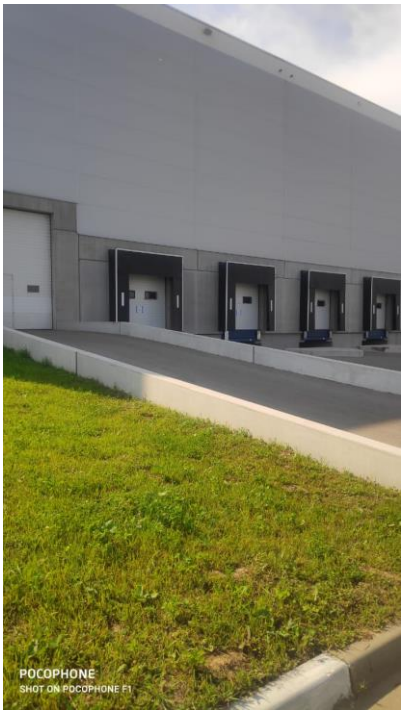



*Фото № 23. Фасад здания*

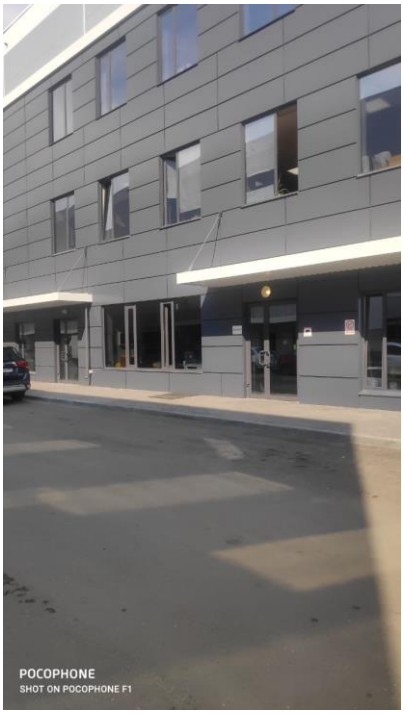



*Фото № 24. Фасад здания*

*Фото № 25. Фасад здания*

*Фото № 26. Фасад здания*

*Фото № 27. Фасад здания*

*Фото № 28. Фасад здания*

*Фото № 29. Фасад здания*

*Фото № 30. Фасад здания*

*Фото № 31. Прилегающая территория*

*Фото № 32. Прилегающая территория*

*Фото № 33. Прилегающая территория*

*Фото № 34. Прилегающая территория*

*Фото № 35. Прилегающая территория*

*Фото № 36. Прилегающая территория*

*Фото № 37. Нежилое помещение*

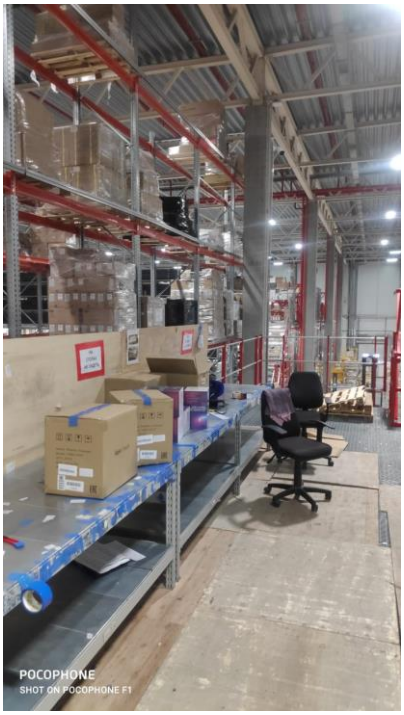



*Фото № 38. Нежилое помещение*

*Фото № 39. Пандус*

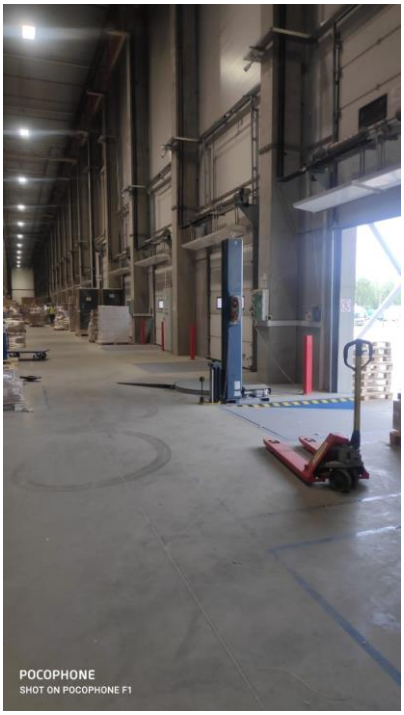



*Фото № 40. Нежилое помещение*

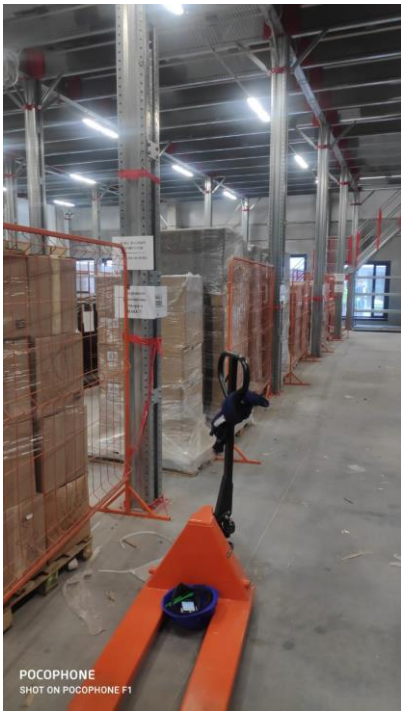



*Фото № 41. Нежилое помещение*

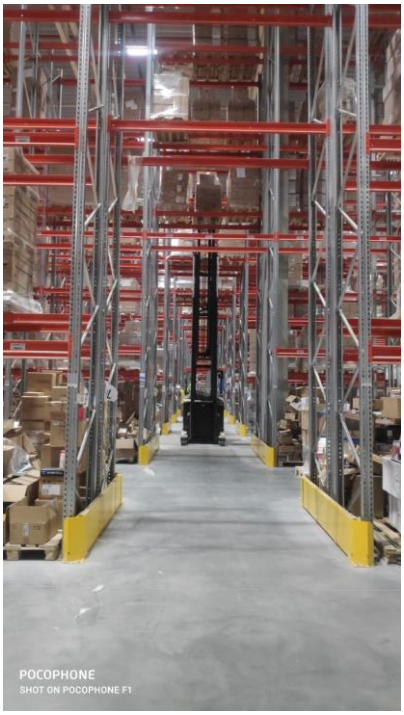



*Фото № 42. Нежилое помещение*

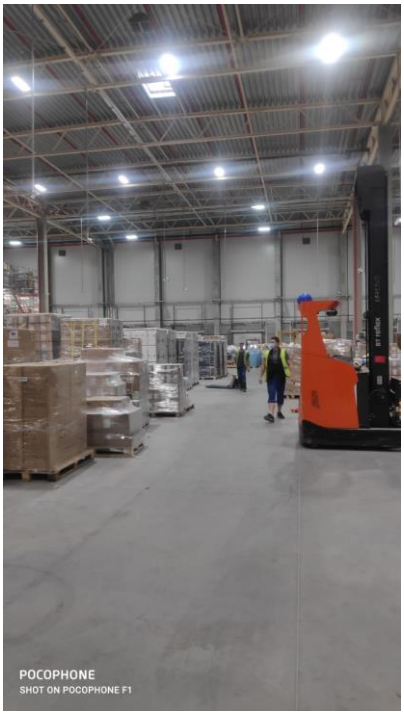



*Фото № 43. Нежилое помещение*

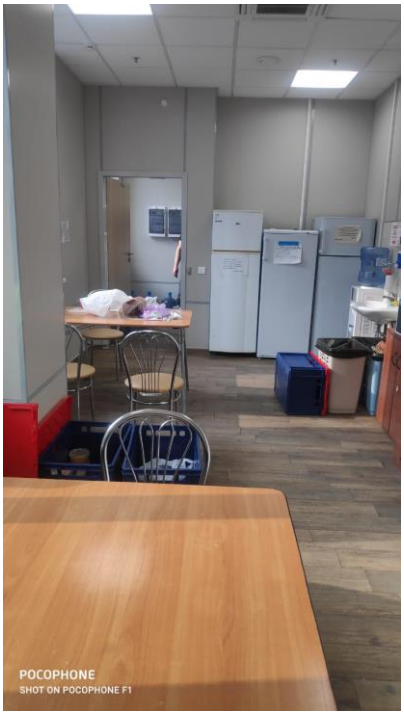



*Фото № 44. Нежилое помещение*

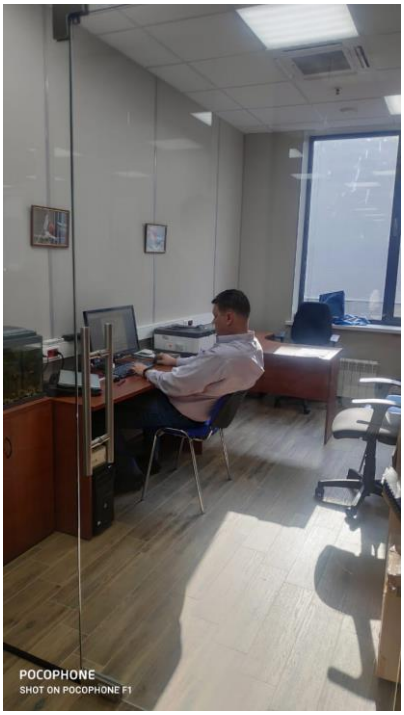



*Фото № 45. Нежилое помещение*

*Фото № 46. Нежилое помещение*

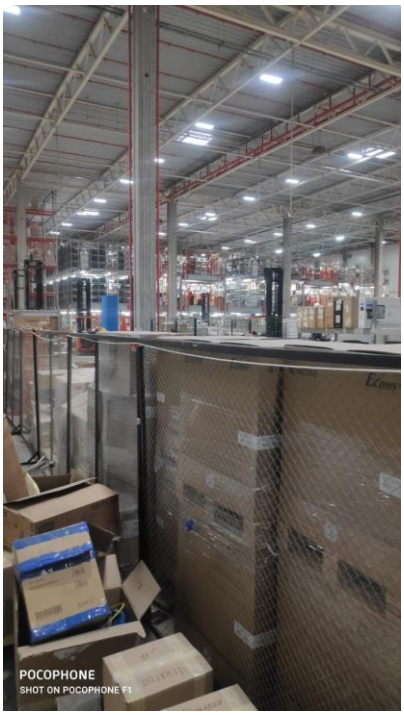



*Фото № 47. Нежилое помещение*

*Фото № 48. Нежилое помещение*

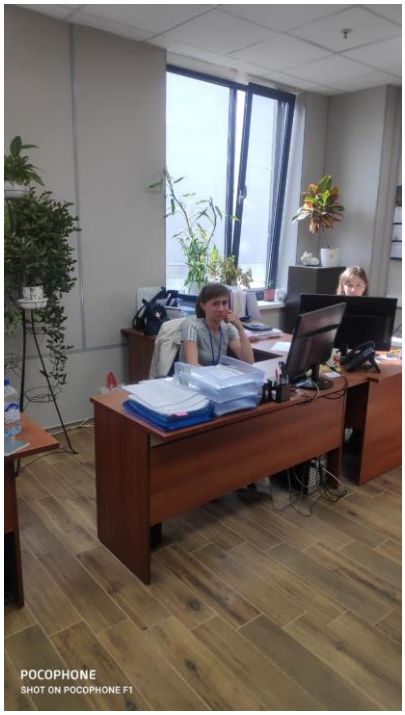



*Фото № 49. Нежилое помещение*

*Фото № 50. Нежилое помещение*

*Фото № 51. Нежилое помещение*

*Фото № 52. Нежилое помещение*

*Фото № 53. Нежилое помещение*

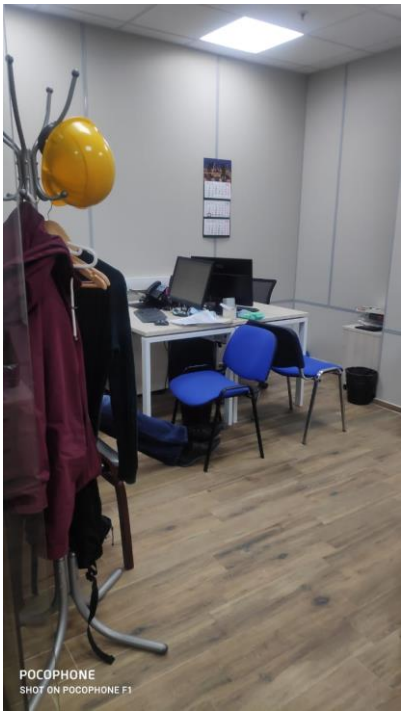



*Фото № 54. Нежилое помещение*

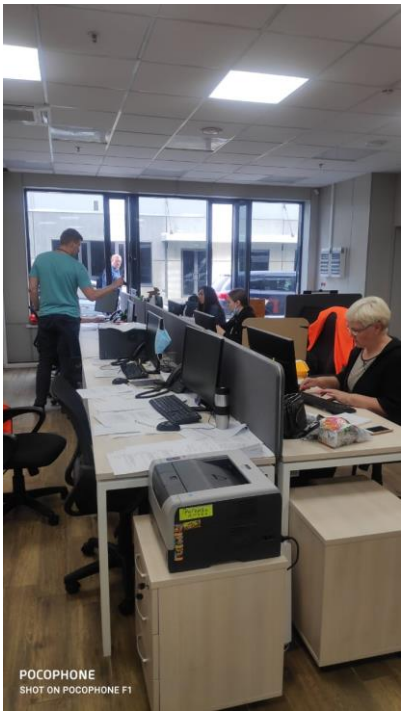



*Фото № 55. Нежилое помещение*

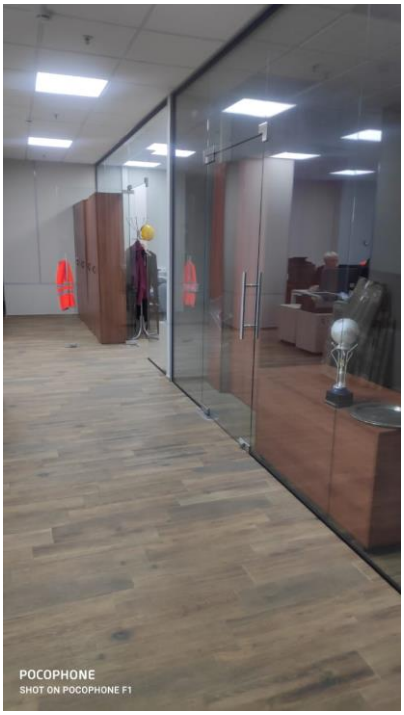



*Фото № 56. Нежилое помещение*

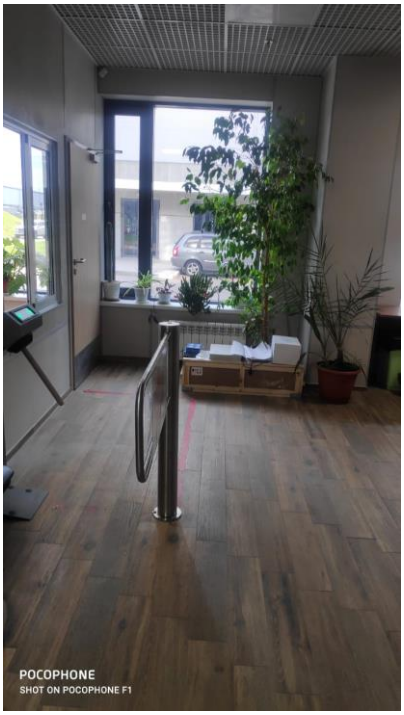



*Фото № 57. Нежилое помещение*

## 3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой 2 складских здания, гараж и земельные участки, здания имеют преимущественно складское назначение, но также включают в свой состав административно-бытовые площади. На дату оценки объекты используются по назначению.

***Объекты № 1-3***

Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево переданы в аренду по Долгосрочному договору аренды от 01.11.2019 г. с ООО «НТС «Градиент», заключенному до 16.03.2027 г., по условиям которого, арендный поток включает:

Ставку Базовой арендной платы:

**Табл. 13. Базовая арендная плата по оцениваемым объектам № 1-3**

| Номер п/п | Наименование | Площадь БОМА, кв. м. | Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) | Ставка в год, руб. (без НДС) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Складские помещения | 14 091,60 | 3 838,43 | 54 089 604,69 |
| 2 | Помещения зарядной | 157,10 | 7 786,80 | 1 223 306,28 |
| 3 | Помещения АБЧ | 1 267,20 | 7 786,80 | 9 867 432,96 |
| 4 | Технические помещения | 64,00 | 3 838,43 | 245 659,45 |
| 5 | Помещения в составе Авторемонтной мастерской | 286,00 | 12 421,80 | 3 552 634,80 |
| 6 | Машиноместо (легковые автомобили) | 35,00 | 2 575,00 | 90 125,00 |
| 7 | Операционные расходы | 15 865,90 | 1 019,70 | 16 178 458,23 |
| **Итого:** | | | | **85 247 221,41** |

Дополнительно, Арендная плата, включает в себя:

- 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 (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Таким образом, по состоянию на дату оценки здания полностью сданы в аренду, вакантные площади отсутствуют.

**Табл. 14. Текущие коммерческие условия заключенного договора аренды**

| Наименование | Величина |
|---|---|
| Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. без НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ) | 451 |
| Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. с НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ) | 541 |

***Объекты № 4,5***

Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 17 247,9 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2, передано в аренду по:

1. Долгосрочному договору аренды от 29.11.2019 г. с ООО «Марвел КТ», заключенному до 06.12.2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=1 370,76 кв. м., арендный поток за период 01.04.2021-31.03.2022 составляет:

**Табл. 15. Условия по Долгосрочному договору аренды от 29.11.2019 г. с ООО «Марвел КТ»**

| Номер п/п | Наименование | Площадь БОМА, кв. м | Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) | Ставка в год, руб. (без НДС) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Складские помещения | 1 370, 76 | 3 946,73 | 5 410 025,44 |

| Номер п/п | Наименование | Площадь БОМА, кв. м | Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) | Ставка в год, руб. (без НДС) |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Операционные расходы | 1 370,76 | 1 056,02 | 1 447 547,35 |
| **Итого:** | | | | **6 857 572,78** |

2. Долгосрочному договору аренды от 29.11.2019 г. с ООО «БалтСтоун», заключенному до 22.09.2025 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=16 128,84 кв. м., арендный поток за период 01.04.2021-31.03.2022 составляет:

**Табл. 16. Условия по Долгосрочному договору аренды от 29.11.2019 г. с ООО «БалтСтоун»**

| Номер п/п | Наименование | Площадь БОМА, кв. м | Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) | Ставка в год, руб. (без НДС) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Складские помещения | 15 012,24 | 3 796,81 | 56 998 596,22 |
| 2 | Помещения зарядной | 77,30 | 7 696,23 | 594 918,80 |
| 3 | Помещения АБЧ (без кондиционирования) | 462,00 | 7 696,23 | 3 555 659,59 |
| 4 | Помещения АБЧ (с кондиционированием) | 501,60 | 8 414,55 | 4 220 737,25 |
| 5 | Технические помещения | 65,10 | 3 796,81 | 247 172,22 |
| 6 | Помещения поломоечной техники | 10,60 | 7 696,23 | 81 580,07 |
| 7 | Машиноместо (легковые автомобили) | 27,00 | 2 565,41 | 69 266,10 |
| 8 | Операционные расходы | 16 128,84 | 1 015,90 | 16 385 332,74 |
| **Итого:** | | | | **82 153 262,99** |

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- 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 (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Таким образом, по состоянию на дату оценки здание полностью сдано в аренду, вакантные площади отсутствуют.

**Табл. 17. Текущие коммерческие условия заключенного договора аренды**

| Наименование | Величина |
|---|---|
| Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. без НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ) | 430 |
| Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. с НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ) | 516 |

Согласно анализу Оценщика ставка аренды по заключенным договорам аренды соответствует рыночному диапазону, средневзвешенная арендная ставка по сдаваемым помещениям составляет 541 и 516 руб. кв. м в мес. с НДС, тогда как диапазон цен предложений по аренде (подробнее см. п. 6.4.1 Отчета) составляет от 512 до 630 руб. за кв. м в мес. с НДС (не включает коммунальные расходы, с учетом операционных расходов) с учетом корректировки на торг. При этом оцениваемые объекты не имеют недозагрузки в связи с полной заполняемостью, а также имеют условия по ежегодной индексации арендной платы, тогда как в рыночных условиях арендные ставки могут как расти, так и снижаться под действием различных социально-экономических факторов.

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А[22].

[22] *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 оцениваемого объекта

**Табл. 18. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки**

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России[23] | Социально-экономическое положение Московской области[24] |
|---|---|---|
| Объем валового продукта | Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 606,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 96,9% | По итогам 2019 года ВРП Московской области составил 5 128 439 089 тыс. руб. или 110,4 % к уровню 2018 года.[25] Данные за 2020 год и январь-февраль 2021 года не опубликованы |
| Объемы производства основных отраслей хозяйств | Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.<br>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%.<br>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-феврале 2021 г. - 98,7%.<br>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1% | Индекс промышленного производства в январе-феврале 2021 г. по сравнению с январем-февралем 2020 г. составил 112,8%, с январем 2021 г. – 111,0%.<br>Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-феврале 2021 г. по сравнению с январем-февралем 2020 г. составил 69,0%, с январем 2021 г. – 93,2%.<br>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-феврале 2021 г. по сравнению с январем-февралем 2020 г. составил 113,8 %, с январем 2021 г. – 113,0 %.<br>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-феврале 2021 г. составил 51 814,9 млн рублей или 96,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года |
| Структура экономики региона | Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:[26]<br>**Наименование вида экономической деятельности** / **За 2020 г.**<br>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство — 4,1%<br>Добыча полезных ископаемых — 9,8%<br>Обрабатывающие производства — 14,7%<br>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха — 2,7%<br>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений — 0,5%<br>Строительство — 5,7%<br>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов — 13,0%<br>Транспортировка и хранение — 6,5%<br>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания — 0,7%<br>Деятельность в области информации и связи — 2,8%<br>Деятельность финансовая и страховая — 4,9% | Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: [27]<br>**Наименование вида экономической деятельности** / **За 2019 г.**<br>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство — 1,6%<br>Добыча полезных ископаемых — 0,2%<br>Обрабатывающие производства — 18,3%<br>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха — 2,3%<br>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений — 0,6%<br>Строительство — 5,3%<br>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов — 20,5%<br>Транспортировка и хранение — 6,6%<br>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания — 1,2% |

[23] *Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-февраль 2021 года» (опубликовано 19.03.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cPP0b1Am/oper-02-21.pdf*

[24] *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Доклад о социальном и экономическом положении Московской области в январе - феврале 2021 года» (опубликовано 29.03.2021 г.) URL: https://mosstat.gks.ru/folder/66241*

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

[26] *Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Годовые данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 01.02.2021 г.) // URL: https://www.gks.ru/accounts*

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

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России[23] | Социально-экономическое положение Московской области[24] |
|---|---|---|
| | Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 10,4%<br>Деятельность профессиональная, научная и техническая 4,5%<br>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги 2,0%<br>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 8,4%<br>Образование 3,4%<br>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг 4,0%<br>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений 0,9%<br>Предоставление прочих видов услуг 0,6%<br>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления 0,4% | Деятельность в области информации и связи 1,8%<br>Деятельность финансовая и страховая 0,4%<br>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 15,5%<br>Деятельность профессиональная, научная и техническая 6,4%<br>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги 2,6%<br>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 8,3%<br>Образование 2,8%<br>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг 4,0%<br>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений 1,1%<br>Предоставление прочих видов услуг 0,5% |
| Оборот розничной торговли | Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2 774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. – 5 578,0 млрд рублей, или 99,3% | Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 219,2 млрд рублей или 99,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-феврале 2021 г. – 444,2 млрд рублей и 102,8% соответственно |
| Индекс потребительских цен | В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.<br>Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5% | В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары – 101,2%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,3%.<br>Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 101,24% |
| Уровень доходов населения | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49 516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%.<br>Реальные располагаемые денежные доходы январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. практически не изменились (+ 0,1%).<br>В феврале 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда) | Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь 2021 г., по оперативным данным составила 56 969,3 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2020 г. на 4,4%.<br>Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2021 г. составила 99,4% к уровню января 2020 г.<br>Уровень безработицы населения в феврале 2021 г. составил 2,9% |
| 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».<br>Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье.<br>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[28] | Крупнейшие предприятия Московской области: АО «ТК «МЕГАПОЛИС» (торговля оптовая табачными изделиями), ООО «Леруа Мерлен Восток» (розничная торговля), ООО «ТОЙОТА МОТОР» (торговля автотранспортными средствами), АО «ДИКСИ ЮГ» (розничная торговля), ООО «АШАН» (розничная торговля), ПАО «Т ПЛЮС» (производство электроэнергии), ООО «ФК Пульс» (торговля оптовая фармацевтической продукцией) и др.[29]. |

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

[29] *Международная информационная группа СПАРК-Интерфакс. Компании Московской области по выручке за 2019 год // URL: https://www.spark-interfax.ru/ru/statistics/region/46000000000*

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России[23] | Социально-экономическое положение Московской области[24] |
|---|---|---|
| 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».<br>По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Baa3» (прогноз – «стабильный»).<br>Международное рейтинговое агентство Fitch (от 05 февраля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.<br>Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне[30] | Инвестиционный рейтинг Московской области – Максимальный потенциал — минимальный риск (1A)[31] |
| 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.<br>В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.<br>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).<br>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.<br>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.<br>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.<br>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. носит весьма умеренный характер. С учетом этого снижение ВВП по итогам 2020 г. составило 3,1%. Устойчивый рост возобновится весной 2021 г. по мере нормализации ситуации с заболеваемостью. В 2021 г. Банк России прогнозирует | |

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

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

| Факторы политической и социально-экономической обстановки | Социально-экономическое положение России[23] | Социально-экономическое положение Московской области[24] |
|---|---|---|
| | рост ВВП в диапазоне 3,0 – 4,0%[32] | |

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 - феврале 2021 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т.ч. обрабатывающих производств, розничной торговли и снижение объёмов строительства. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь 2021 г., составила 56 969,3 рубля и увеличилась по сравнению с январем 2020 г. на 4,4%. При этом реальная заработная плата в январе 2021 г. уменьшилась на 0,6% по сравнению с январем 2020 г.*

*Господдержка оказала влияние на рынок и с осени 2020 года 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. На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации.*

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

**Табл. 19. Классификация производственно-складской недвижимости[33]**

| 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 |

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

*Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №11 (59) ноябрь 2020 года (дата публикации 28.12.2020 г.) https://cbr.ru/dkp/analytic/*

[33] *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 | |
|---|---|
| 1.3 Сетка колонн | • Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;<br>• Расстояние между пролетами не менее 24 м;<br>• Наличие защитных сооружений колонн. |
| 1.4 Покрытие пола | Сверхплоский пол с антипылевым покрытием |
| 1.5 Минимальная нагрузка на пол | Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м |
| 1.6 Высота пола от уровня земли | Уровень пола 1,20 м над уровнем земли |
| 1.7 Зона разгрузки | • Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади;<br>• 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;<br>• 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;<br>• 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;<br>• Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения;<br>• 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:<br>• дополнительное утепление кровли и периметра здания;<br>• 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;<br>• Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;<br>• 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;<br>• Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;<br>• 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;<br>• 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.<br>• офисные помещения;<br>• санитарные узлы; |

| Класс объекта | |
|---|---|
| | • подсобные помещения;<br>• серверные комнаты;<br>• раздевалки для персонала;<br>• 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;<br>• Расстояние между пролетами не менее 18 м;<br>• 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 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;<br>• 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;<br>• Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;<br>• 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;<br>• Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;<br>• 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;<br>• 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.<br>• офисные помещения; |

| Класс объекта | |
|---|---|
| | • санитарные узлы;<br>• подсобные помещения;<br>• серверные комнаты;<br>• раздевалки для персонала;<br>• 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;<br>• Наличие пожарного депо на территории;<br>• 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;<br>• 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;<br>• 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.<br>• офисные помещения;<br>• санитарные узлы (туалеты, душевые);<br>• подсобные помещения;<br>• 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;<br>• Наличие вспомогательных помещений при складе. |
| 4.2 Дополнительно | • В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников;<br>• Наличие железнодорожной ветки;<br>• Наличие ворот на нулевой отметке. |

Так как объекты капитального строительства (№ 1 и № 4 в перечне) представляют собой современные одноэтажные[34] здания прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 12 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеют зарядные комнаты, находятся на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей, то объекты относятся 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[35]

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 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

---

[34] *Этажность оцениваемых зданий - 1-3. Фактически, внутри объект представляет собой складское преимущественно одноэтажное помещение с антресолями*

[35] *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)*

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. 20. Список индустриальных парков Московской области 2019-2023 гг.[36]**

| 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 |
| | «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 |

[36] *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 |
|---|---|---|---|---|
| | «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 |
| 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 |

| Район Московской области | Название | Статус | Тип | Форма собственности |
|---|---|---|---|---|
| | «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 муниципальный район | «Алешкинский» | Создается | Greenfield | Государственная |
| | «Ашукинский» | Создается | Greenfield | Государственная |
| | «РИО-Индастриал» | Создается | Greenfield Brownfield | Частная |
| | «PNK Парк Пушкино» | Создается | Greenfield | Частная |
| | «Холмогоры» | Создается | Greenfield | Частная |
| | «Царевский» | Создается | Greenfield | Государственная |
| | «Цернское» | Создается | Greenfield | Государственная |
| | «Софрино» | Действующий | Brownfield | Частная |
| 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 |

| Район Московской области | Название | Статус | Тип | Форма собственности |
|---|---|---|---|---|
| | «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 |
| | «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. 21. 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% |

| Вид разрешенного использования | Минимальные цены | Максимальные цены | Средневзвешенные цены | Динамика цен к прошлому периоду |
|---|---|---|---|---|
| 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.

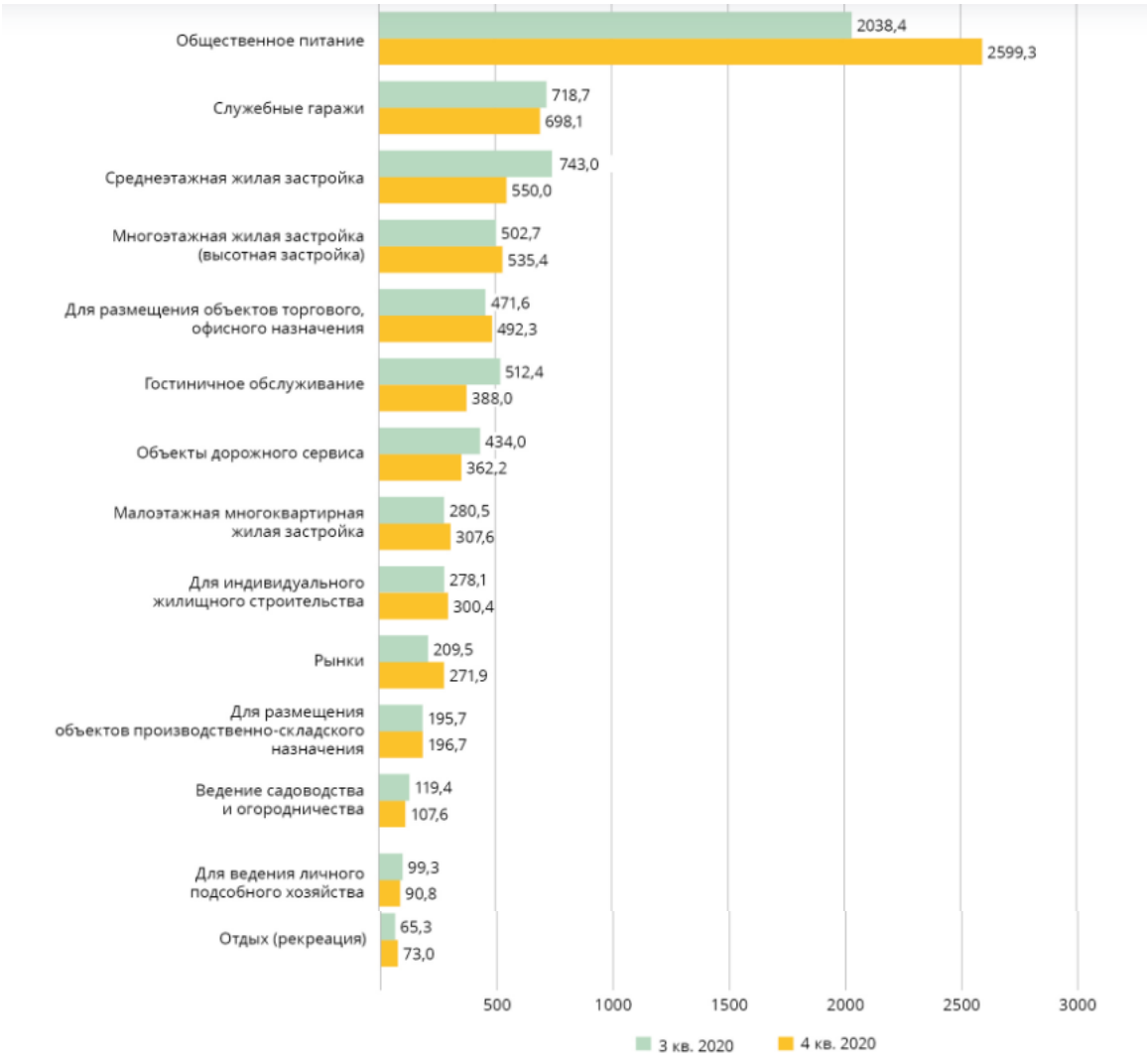



**Рис. 8. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3-4 кв. 2020 г., тыс. руб./сот.**

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. 22. 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%[37] | 391 791 | 81,7%[38] |
| > 15 ≤ 30 | 153 846 | -43,5%[39] | 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% |
| > 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%[40] | 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 городском округе Подольск рядом с крупными автомобильными дорогами;
- к расчетам принимались свободные земельные участки либо со строениями под снос площадью от 100 соток (1 га) до 1 000 соток (10 га);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

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

[38] *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.*

[39] *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*

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

**Табл. 23. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

| Характеристики / Объекты сравнения | Предложение №1 | Предложение №2 | Предложение №3 | Предложение №4 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Коледино | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Большое Толбино | Московская обл., Подольский район, д. Коледино | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Северово, ул. Кутузовская |
| Территориальная зона | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Между ММК и МБК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК |
| Расположение относительно автомагистралей | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги |
| Кадастровый номер | 50:27:0020709:284 | часть земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:133459 | 50:27:0020709:490 | 50:27:0020614:270 |
| Тип объекта | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| 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 | Март 2021 | Март 2021 | Март 2021 | Март 2021 |
| Скидка к цене предложения | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена |
| **Общая площадь, сот.** | **170,29** | **350,00** | **322,09** | **231,74** |
| Наличие строений на участке | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Рядом с участком | Отсутствует | Отсутствует |
| Конфигурация и рельеф | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке |
| Организованные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути |
| Благоустройство участка | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли промышленности |
| Вид разрешенного использования | Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра | Для размещения коммунальных, складских объектов | Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности | Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров |
| 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 | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/ | https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-bolshoe-tolbino | https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-32-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/ |
| Источник информации | +7 (985) 768-62-49 | +7 (495) 215-53-37 | +7 (495) 215-53-37 | +7 (495) 369-67-52 |
| **Цена предложения, руб.** | **43 000 000,00** | **98 000 000,00** | **80 000 000,00** | **75 000 000,00** |
| Цена предложения, руб./сот. | 252 510,42 | 280 000,00 | 248 377,78 | 323 638,56 |

| Характеристики / Объекты сравнения | Предложение №1 | Предложение №2 | Предложение №3 | Предложение №4 |
|---|---|---|---|---|
| Текст объявления | Предлагается к продаже от собственника участок площадью 17 029 кв. м. Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения промышленных, складских объектов, делового центра. Участок находится на территории развитого технопарка Коледино в 20 км от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе, в 5 км от ЦКАД, что обеспечивает отличную логистическую доступность. Рядом торговые центры Метро, Леруа Мерлен, Глобус. Коммуникации по границе участка (вдоль дороги): газ, вода, канализация (имеются тех. условия). По договору о технологическом присоединении к электрическим сетям зарезервирована мощность в размере 660 кВт. Промышленные Подольск и Климовск - кадровый резерв и инфраструктура для деятельности Вашего предприятия. Возможен мотивированный торг | На продажу предлагается земельный участок площадью 9,6 га (возможность межевания от 1 га) в 30 км от МКАД вблизи д. Большое Толбино. Участок расположен на первой линии Малого Бетонного Кольца. Добраться можно по Симферопольскому шоссе. Получены ТУ на 630 кВт электричества. Газ проходит по границе участка. По северной стороне проходит шоссе, на востоке граничит с Подольским заводом цветных металлов. На соседней территории есть ж/д ветка, возможно присоединение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - Для размещения коммунальных, складских объектов | Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 3,2 га вблизи д. Коледино Подольского района на территории индустриального парка. Участок расположен в 20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Рельеф участка ровный. На территории парка есть все необходимые коммуникации - электричество, газ, вода/канализация - центральные (сети в собственности индустриального парка и готовы к подключению). Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности | Предложение от собственника! Продажа земельного участка пром. назначения площадью 2,5 га в экологически чистом районе Подольска - вблизи деревни Северово, жд станция Кутузовская под строительство производственно-складского комплекса. Участок правильной формы, имеет ровный рельеф, обеспечен-внимание!!!- функционирующими городскими коммуникациями: водоподведением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного обл-энергосбыта по электроснабжению предоставляются. Чтобы получить подробную презентацию с планировкой и фотографиями, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу! Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. 137 |
| Использование в расчетах | + | + | + | + |

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 248 377,78 до 323 638,56 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- наличие или отсутствие 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[41] 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. 9. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок[42]**

*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).

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

[42] *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. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[43]**

*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. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[44]**

*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. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[45]**

[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.*

[45] *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 | 0,87 | 0,98 | **0,93** |

**Рис. 13. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений[46]**

*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. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа[47]**

*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. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[48]**

---

[46] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2389-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda*

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

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

*Уровень благоустройства участка и подъездные пути*

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница* | Верхняя граница* | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные | | | **1,00** |
| 2 | при наличии только одного из видов благоустройства: | | | |
| 3 | Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,07 | 1,20 | **1,13** |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества) | 1,03 | 1,20 | **1,11** |
| 5 | Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - **для участков производственного и складского назначения** | 1,05 | 1,22 | **1,13** |
| 6 | **Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) | 1,11 | 1,29 | **1,19** |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) | 1,04 | 1,11 | **1,07** |
| 8 | Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества) | 1,01 | 1,07 | **1,04** |

**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. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[49]**

*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. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке[50]**

*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. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок[51]**

[49] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2390-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda*

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

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

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

*Скидки на торг*

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

**Рис. 19. Скидка на торг[52]**

## 4.4. Обзор рынка складской недвижимости

### 4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[53]

**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. 20. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона[54]**

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.

---

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

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

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

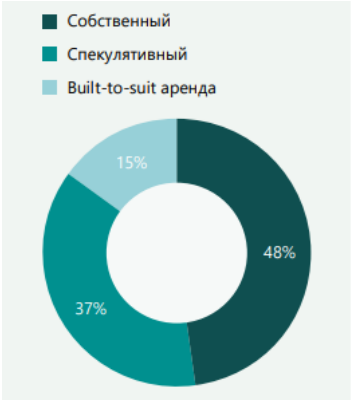



**Рис. 21. Распределение введенных в 2020 г. складских комплексов по типу строительства[55]**

**Рис. 22. Динамика ввода и сделок в Московском регионе[56]**

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.

[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*

**Рис. 23. Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД[57]**

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.

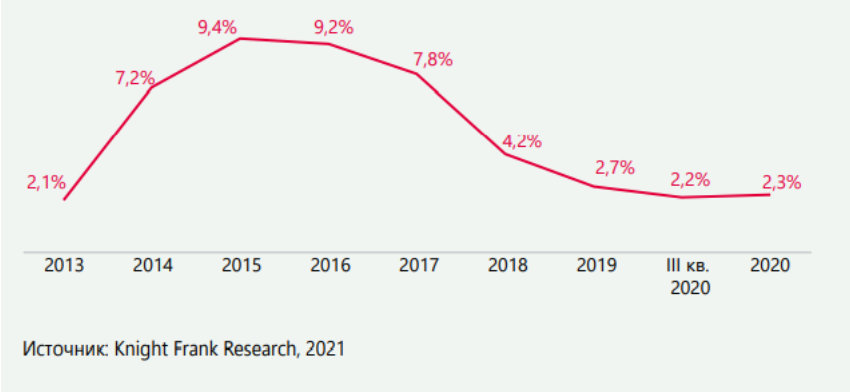



**Рис. 24. Доля вакантных площадей[58]**

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».

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

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

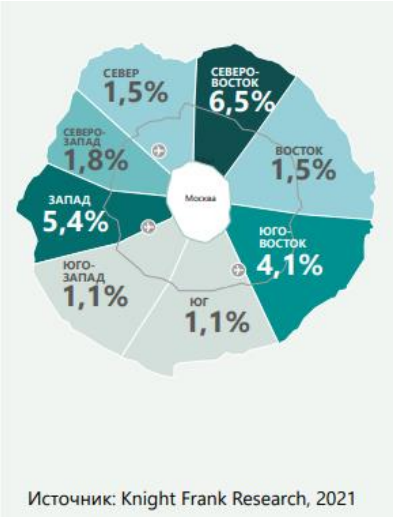



**Рис. 25. Доля вакантных площадей по направлениям[59]**

**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 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%.

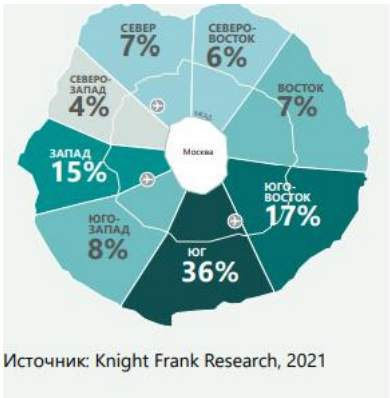



**Рис. 26. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в 2020 г.[60]**

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

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

**Рис. 27. Распределение сделок по типу в 2020 г.[61]**

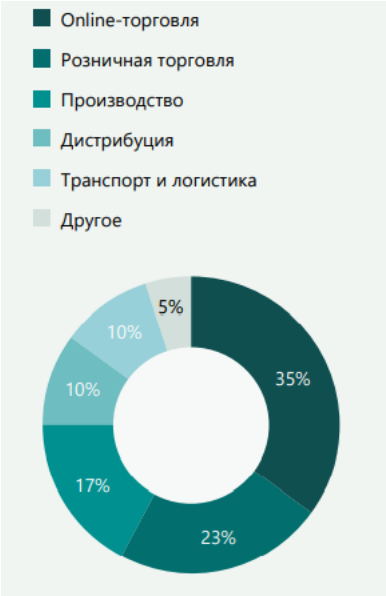



**Рис. 28. Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в 2020 г.[62]**

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. 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.

---

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

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

| Год | Квар-тал | Арендатор | Сфера деятельно-сти 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 |

Источник: Knight Frank Research, 2021

**Рис. 29. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 2020 г.**[63]

**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.

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.

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

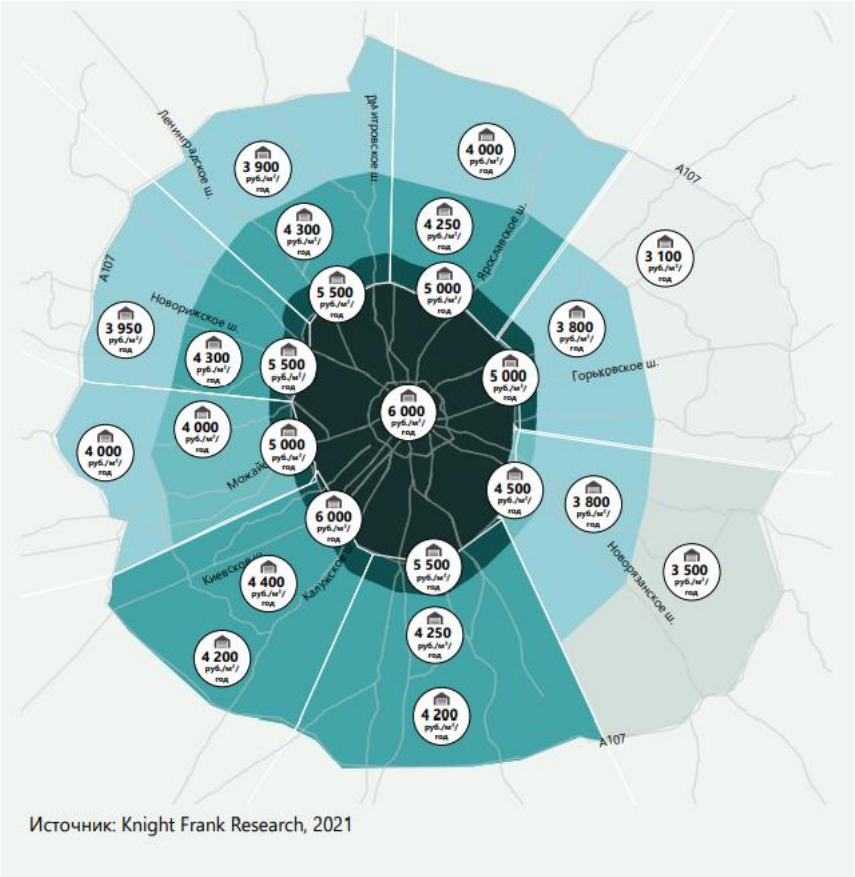



**Рис. 30. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net[64]**

**Рис. 31. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net[65]**

**Прогноз**

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 250–1 300 тыс. м², что на 25–30 % выше значений нового строительства 2018–2020 гг.

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

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

| 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 |

Источник: Knight Frank Research, 2021

**Рис. 32. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2021 г.**[66]

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 %.

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.

**Фактические данные о ценах предложения**

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

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

- рассматривались качественные складские объекты класса А;
- предложения, актуальные на дату проведения оценки;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- приоритет отдавался объектам, расположенным в г. о. Подольск, также рассматривались предложения объектов, расположенных в г. о. Домодедово;
- рассматривались объекты, расположенные в территориальной зоне «свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК» и «между ММК и МБК»;
- рассматривались объекты от 5 000 тыс. кв. м.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с

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

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.

**Табл. 24. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)**

| Характеристики / Объекты сравнения | Предложение № 1 | Предложение № 2 | Предложение № 3 | Предложение № 4 | Предложение № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А | Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, стр. 9А | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Плещеевская, д.9Б | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69 |
| 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 | Зона между ММК и МБК |
| Тип объекта | Помещение и доля в праве на участок | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности на помещение и участок | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здания и участок | Право собственности на здание и участок |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют |
| Условия продажи | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют |
| Время продажи | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. |
| Скидка к цене предложения | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена |
| **Площадь улучшений, кв. м** | **19 442,0** | **6 110,0** | **40 612,0** | **21 650,0** | **21 466,0** |
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Доля административных помещений, % | 17,1% | 14,7% | 4,3% | 3,2% | 4,0% |
| Доля складских площадей, % | 82,9% | 85,3% | 95,7% | 96,8% | 96,0% |
| Класс качества | А | А | А | А | А |
| Техническое состояние зданий | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Хорошее | 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 | 19 442,00 | 6 110,00 | 40 612,00 | 21 650,00 | 21 466,00 |
| площадь зданий с металлическими стенами, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| отапливаемые площади, кв. м | 19 442,00 | 6 110,00 | 40 612,00 | 21 650,00 | 21 466,00 |
| неотапливаемые площади, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Проходит рядом |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Имеется стеллажное оборудование |

| Характеристики / Объекты сравнения | Предложение № 1 | Предложение № 2 | Предложение № 3 | Предложение № 4 | Предложение № 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252487904/ | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/ | https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/ | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/241990898/ | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/ |
| Источник данных | OFFICES WORLD, тел.: +7 (499) 504-88-76 | Респект Недвижимость, тел.: +7 (967) 126-39-84 | Knight Frank, тел.: +7 (495) 132-12-80 | Century 21 Street Realty, тел.: +7 (495) 258-52-23 | тел.: +7 (495) 150-03-23 |
| **Цена предложения, руб.** | **1 345 162 464** | **335 500 000** | **1 949 376 000** | **1 000 000 000** | **1 008 902 000** |
| НДС | Включен | Включен | Включен | Включен | Включен |
| **Цена предложения, руб./кв. м с НДС** | **69 188** | **54 910** | **48 000** | **46 189** | **47 000** |
| **Цена предложения, руб./кв. м без НДС** | **57 657** | **45 758** | **40 000** | **38 491** | **39 167** |
| Использование в расчетах | + | + | + | + | + |

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 46 189 до 69 188 руб./кв. м с НДС или от 38 491 до 57 657 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

**Табл. 25. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)**

| Характеристики / Объекты сравнения | Предложение № 1 | Предложение № 2 | Предложение № 3 | Предложение № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3 | Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, д. 1, стр. 2 | Московская обл., Подольский район, с. Новосёлки, территория Технопарка, с. 15 | Московская обл., г.о. Подольск, д. Новоселки, Технопарка территория, 10с1 |
| 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 |
| Тип объекта | Помещение с земельным участком | Помещение с земельным участком | Помещение с земельным участком | Здание с земельным участком |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| 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 | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. |
| Скидка к цене предложения | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена |
| **Площадь улучшений, кв. м** | 15 567,0 | 6 625,0 | 5 245,7 | 11 181,0 |
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Доля складских площадей, % | 95,5% | 92,1% | 83,7% | 93,3% |
| Доля административных помещений, % | 4,5% | 7,9% | 16,3% | 6,7% |
| Класс качества | А | А | А | А |
| Техническое состояние зданий | Хорошее | Хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее |
| Материал стен | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |

| Характеристики / Объекты сравнения | Предложение № 1 | Предложение № 2 | Предложение № 3 | Предложение № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует |
| 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://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/ | https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/250126438/ | https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/ | https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/ |
| Источник данных | тел.: +7 (903) 720-77-11 | NT Properties,<br>тел.: +7 (903) 013-01-83 | NT Properties,<br>тел.: +7 (903) 013-01-83<br>+7 (910) 458-68-68 | Skladium,<br>тел.: +7 (495) 637-80-14 |
| **Арендная плата, руб.** | **8 432 125** | **3 842 500** | **3 278 563** | **7 454 000** |
| НДС в арендной плате | Включен | Включен | Включен | Включен |
| **Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом OPEX без коммунальных расходов** | **542** | **580** | **625** | **667** |
| **Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без НДС с учетом OPEX без коммунальных расходов** | **451** | **483** | **521** | **556** |
| **Коммунальные расходы** | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| **Операционные расходы за исключением коммунальных расходов** | Включены | Включены | Включены | Включены |
| Использование в расчетах | + | + | + | + |

Из представленной выше таблицы следует, что чистые ставки аренды на складские помещения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 542 до 667 руб./кв. м/мес. с НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей) или от 451 до 556 руб./кв. м/мес. без НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.

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

**Ценообразующие факторы**

Ниже представлены данные исследования ABN Group[67] 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. 33. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[68]**

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

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

*Физические характеристики*

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. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости по фактору площади (масштаба)[69]**

| 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. 35. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов производственно-складской недвижимости по фактору тип объекта[70]**

| 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. 36. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов производственно-складской недвижимости по фактору класс объекта[71]**

[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.*

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

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

**Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[72]**

| 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. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление[73]**

| 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. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складского назначения на материал стен[74]**

| 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. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса [75]**

| 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. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку[76]**

---

[72] *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)*

[73] *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)*

[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] *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 объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ | 1,05 | 1,03 | 1,08 |

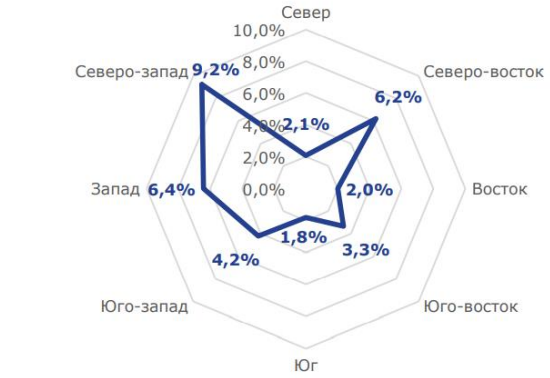
**Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[77]**

| № | 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 | 1,02 | 1,13 | **1,07** |
| 2 | **Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 0,99 | 1,05 | **1,02** |

**Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[78]**

*Уровень вакантных площадей (недозагрузки)*

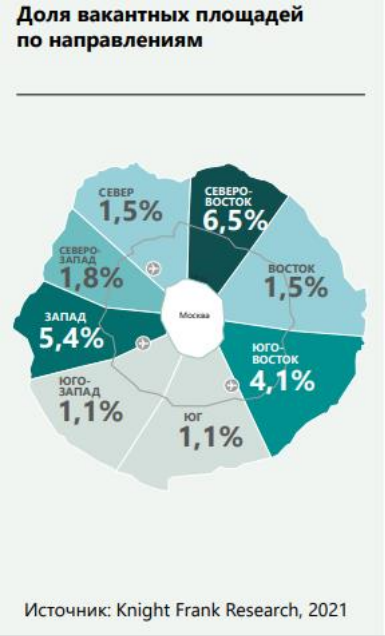
**Табл. 26. Уровень вакантных площадей (недозагрузки) Московского региона (южное направление)[79]**

| № п/п | Источник | Потери от недоза-грузки, % от ПВД |
|---|---|---|
| 1 | Складская недвижимость. Москва - 4 квартал 2020 года<br>https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2020-warehouse<br>**График 6**<br>Доля свободных площадей по направлениям, Московский регион<br>  <br><br>Источник: Colliers | 1,80% (данные по югу-зоне расположения оце-ниваемых объектов) |

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

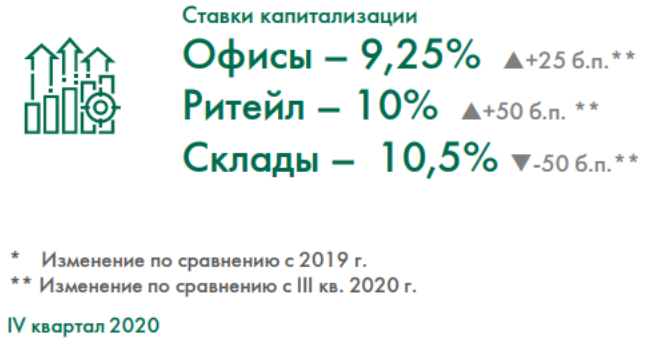
[78] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2369-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2021-goda*

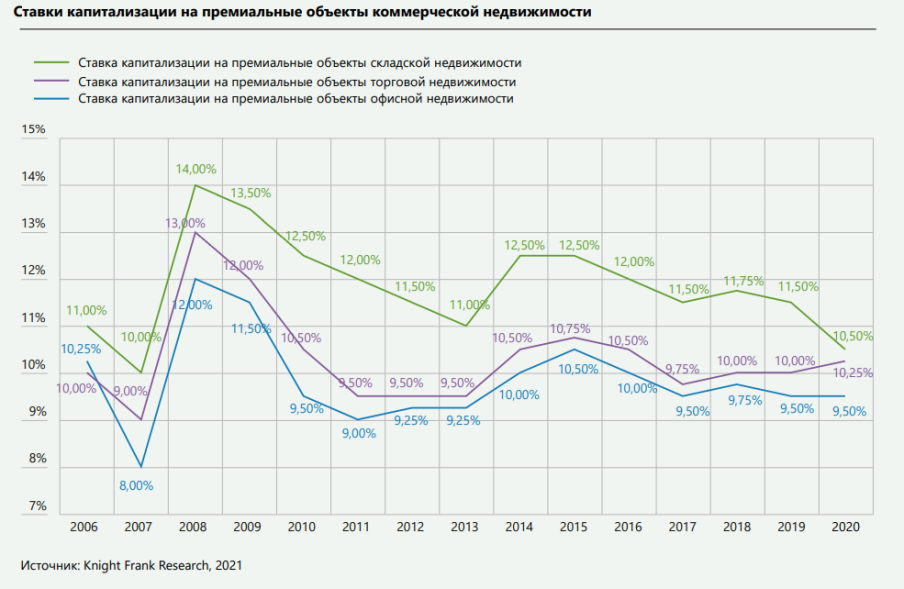
[79] *Следует отметить, что информация по вакантности по направлениям представлена не во всех обзорах рынка, Оценщик приводит в таблице только данные из обзоров, в которых имеются данные по южному направлению*

| № п/п | Источник | Потери от недоза-грузки, % от ПВД |
|---|---|---|
| 2 | Рынок складской недвижимости Москвы, 2020 год<br>https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf<br>  | 1,10% (данные по югу-зоне расположения оце-ниваемых объектов) |
| **Среднее значение** | | **1,45%** |

*Ставки капитализации*

**Табл. 27. Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона**

| № п/п | Источник | Ставка капитализации, % |
|---|---|---|
| 1 | Инвестиции в недвижимость России, IV кв. 2020 г.<br>http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q4%202020%20investment%20market_rus_2l8w.pdf?e=1616760816&h=7a2e73bb2c24da11dad00d5cdffe5813<br>  | 10,5% |

| № п/п | Источник | Ставка капитализации, % |
|---|---|---|
| 2 | Рынок инвестиций. Россия - 2020 г.<br>https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf<br>  <br> | 10,5% |
| | **Среднее значение** | **10,5%** |

*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. 44. Скидки на торг при продаже производственно-складских объектов[80]**

## 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

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

с оцениваемыми, составляет от 248 377,78 до 323 638,56 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.
- Оцениваемые здания относятся 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.
- 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 ставок аренды на складские объекты, сопоставимые с оцениваемыми, по исследованиям Оценщика не имеет значительных колебаний и составляет 542 до 667 руб./кв. м/мес. с НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей) или от 451 до 556 руб./кв. м/мес. без НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет о от 46 189 до 69 188 руб./кв. м с НДС или от 38 491 до 57 657 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

# 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.

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

***Юридическая правомочность***

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов. На участках расположены оцениваемые здания. Согласно предоставленной документации здания являются универсальными индустриальными зданиями, за исключением здания гаража, предназначенного для ремонта и технического обслуживания транспортных средств, 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 зданий типичны для высококлассной складской недвижимости, поэтому иной вариант использования (офисы, торговля, гостиницы, жилые объекты) невозможен. Здания обеспечены необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

***Финансовая оправданность***

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

*Изменение назначения* нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования 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 зданий преимущественно складского назначения, расположенных на земельных участках, используемых 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. 28. Описание объектов сравнения**

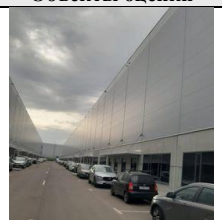
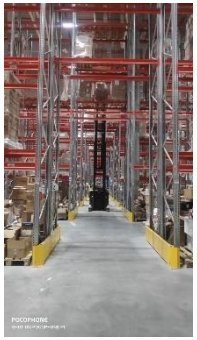
| Характеристики / Объекты сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1, с. 2 | Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А | Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, стр. 9А | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Плещеевская, д.9Б | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69 |
| 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 | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Зона между ММК и МБК |
| Тип объекта | Здание с земельным участком | Помещение и доля в праве на участок | Здание с земельным участком | 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 | Право собственности на помещение и участок | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здания и участок | Право собственности на здание и участок |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют |
| Условия продажи | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют |
| Время продажи | 31 марта 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. |
| Скидка к цене предложения | х | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена |
| **Площадь улучшений, кв. м** | **15 768,0 / 17 247,9** | **19 442,0** | **6 110,0**[81] | **40 612,0** | **21 650,0** | **21 466,0** |
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Доля административных помещений, % | 8,0% / 5,5% | 17,1% | 14,7% | 4,3% | 3,2% | 4,0% |
| Доля складских площадей, % | 92,0% / 94,5% | 82,9% | 85,3% | 95,7% | 96,8% | 96,0% |
| Класс качества | А | А | А | А | А | А |
| Техническое состояние зданий | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Материал стен | Сэндвич-панели | 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 | 0,00 |
| площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м | 15 768,00 / 17 247,90 | 19 442,00 | 6 110,00 | 40 612,00 | 21 650,00 | 21 466,00 |
| площадь зданий с металлическими стенами, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| отапливаемые площади, кв. м | 15 768,00 / 17 247,90 | 19 442,00 | 6 110,00 | 40 612,00 | 21 650,00 | 21 466,00 |
| неотапливаемые площади, кв. м | 0,0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Проходит рядом |

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

| Характеристики / Объекты сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Имеется стеллажное оборудование |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта |
| Точная ссылка | х | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252487904/ | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/ | https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/ | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/241990898/ | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/ |
| Источник данных | х | OFFICES WORLD, тел.: +7 (499) 504-88-76 | Респект Недвижимость, тел.: +7 (967) 126-39-84 | Knight Frank, тел.: +7 (495) 132-12-80 | Century 21 Street Realty, тел.: +7 (495) 258-52-23 | тел.: +7 (495) 150-03-23 |
| **Цена предложения, руб.** | **?** | **1 345 162 464,0** | **335 500 000,0** | **1 949 376 000,0** | **1 000 000 000,0** | **1 008 902 000,0** |
| НДС | х | Включен | Включен | Включен | Включен | Включен |
| **Цена предложения, руб./кв. м с НДС** | **?** | **69 188** | **54 910** | **48 000** | **46 189** | **47 000** |
| Текст объявления | х | На продажу предлагается складское помещение в техно-логистическом мультипарке класса А+ с готовой инфраструктурой. Комплекс расположен в 28 км от МКАД, недалеко от Симферопольского шоссе, в черте городского округа Подольск. Прекрасная транспортная доступность (участок расположен на Московском Малом кольце в 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольска). Участки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями: элек- | Производственно-складской комплекс класса А, общей площадью 6 100 кв. м (5 200 кв. м. - складская зона, 900 кв. м – административно-бытовые помещения). Построен объект в 2018г. 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 - | Предлагаются помещения в новом современном логистическом парке «Северное Домодедово-1», класс А. Объект расположен на Домодедовском шоссе, между трассами М2 и М4, всего в 14-ти километрах от МКАД, недалеко от аэропорта Домодедово. Общая площадь логистического парка составляет около 40 612 м$^2$, при этом 38 560 м$^2$ занимают складские площади и 1 764 м$^2$ отведено под качественные эргономичные офисные помещения, необходимые для комфортной работы сотрудников. Предлагаемая площадь имеет гибкий формат деления | Продается складской комплекс класса А 21 650 кв. м в Подольске. Год постройки 2009 г. Все строения и земельный участок 4,28 га в собственности. Складской комплекс представляет собой разноуровневые здания максимальной этажностью 3 этажа. Высота потолков в складском секторе 12 метров. Имеются пандусы для разгрузки. Склад 1 общей площадью 13 000 кв. м. Склад 2 общей площадью 8 000 кв. м. В зданиях имеются два антресольных этажа, на которых размещены вспомогательные складские площади и офисно-бытовые помещения. Территория комплекса охраняемая, | Продается складской комплекс категории А – 21 466 кв. м. Ограничения отсутствуют. Объект находится на юге Московской области, Львовский, Симферопольское шоссе, в 30 км от МКАД. Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель EBITDA и чистые потоки предоставляются по запросу. ТУ, коммуникации и безопасность: 250кВт, канализация, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, телефония, и интернет, объект под охраной (ЧОП). Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу. На объекте |

| Характеристики / Объекты сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | тричество, вода, газоснабжение, канализация и т.д. Все коммуникации централизованы. Профессиональная управляющая компания будет обеспечивать бесперебойную работу всех инженерных систем Логистического парка, чёткое планирование управленческой деятельности, разработку индивидуальной программы обслуживания, своевременное проведение всех необходимых мероприятий и работ, организацию и контроль всех рабочих процессов. Основные параметры складских зданий:<br>- Мультипарк состоит из 4 корпусов.<br>- Высота потолков: 8-12 м.<br>- Кран-балки грузоподъемностью 5 т.<br>- Собственная парковка для легковых и грузовых автомобилей.<br>- Нагрузка на пол: 8 т/м$^2$.<br>- Сетка колонн: 12х24м.<br>- Наличие погрузочно-разгрузочных доков.<br>- Металлический каркас.<br>- Офисно-бытовые помещения в трех уровнях. Площадь офисов 5-7% от площади склада. Автоматическая спринклерная система пожаротушения. Энергосберегающие технологии. | асфальт. Характеристики здания: Несущий каркас - металлические колонны, балки, металлические фермы. Ограждающие конструкции – сэндвич-панели пир толщиной 100 мм (производство профхолод). Высота потолков 15,4 м, 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: 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- | на блоки (от 2500 м$^2$ в зависимости от запроса клиента). Рабочая высота потолков - 12 м, спроектирована оптимальная сетка колонн под различные стеллажные схемы: 12 х 24 м, нагрузка на пол 8 т., предусмотрены доквеллеры, обеспечивающие эффективный разгрузочно-погрузочный процесс. Технические решения соответствуют международным стандартам FM Global. Комплекс оборудован системами коммуникаций: водоснабжение (до 11 000 м$^3$/сутки), электроснабжение (до 50,6 МВт) и газоснабжение (до 11 000 м$^3$/сутки). Предусмотрены парковочные места как для легковых, так и для средне-и крупнотоннажных т/с. Готовность - 4 кв. 2021 г. | огороженная, КПП, система видеонаблюдения. Имеется стоянка для автомашин и площадка для разгрузки. Все коммуникации в наличии. Собственная газовая котельная мощностью 4 МВт. Возможно рассматривать как арендный бизнес. Без комиссии! | возможно организовать: сухой склад |

| Характеристики / Объекты сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Площадь состоит из 30-ти блоков. Каждый блок имеет размеры: склад 16 124 м$^2$, офис 3 318 м$^2$. Количество грузовых парковочных мест на каждый блок: 1. Количество легковых парковочных мест на каждый блок: 3. | 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. Цена продажи 55 000 р. за кв. м | | | |
| Информация, полученная в результате интервьюирования | х | Здание 2019 г.п. Площадь помещения 19 442 кв. м | - | - | Площадь административно-бытовых помещений 700 кв. м | Площадь административных помещений 850 кв. м. Адрес объекта: ул. Московская, д. 69. Год постройки - 2009 |

| Характеристики / Объекты сравнения | Объекты оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Фото |   | | | | | |

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о 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[82] 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.* Объект оценки и объекты-аналоги представлены на праве собственности, корректировка не требуется. На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, корректировка не требуется.

У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика, условия договоров 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.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка;

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

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. 45. Скидки на торг[83]**

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

**Табл. 29. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения | Оцениваемые объекты | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб./кв. м | ? | 69 188 | 54 910 | 48 000 | 46 189 | 47 000 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности на здание и участок | Право собственности на помещение и участок | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здание и участок | Право собственности на здания и участок | Право собственности на здание и участок |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 69 188 | 54 910 | 48 000 | 46 189 | 47 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 69 188 | 54 910 | 48 000 | 46 189 | 47 000 |
| Дата продажи | 31 марта 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 69 188 | 54 910 | 48 000 | 46 189 | 47 000 |
| Совершенная сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Скидка на торг, % | х | -10,25% | -10,25% | -10,25% | -10,25% | -10,25% |
| Скорр. цена, руб./кв. м | х | 62 097 | 49 282 | 43 080 | 41 455 | 42 183 |
| *Последовательные корректировки, суммарно* | *х* | *-10,25%* | *-10,25%* | *-10,25%* | *-10,25%* | *-10,25%* |

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

| Элемент сравнения | Оцениваемые объекты | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м | х | 62 097 | 49 282 | 43 080 | 41 455 | 42 183 |

***Корректировка по II группе элементов сравнения***

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

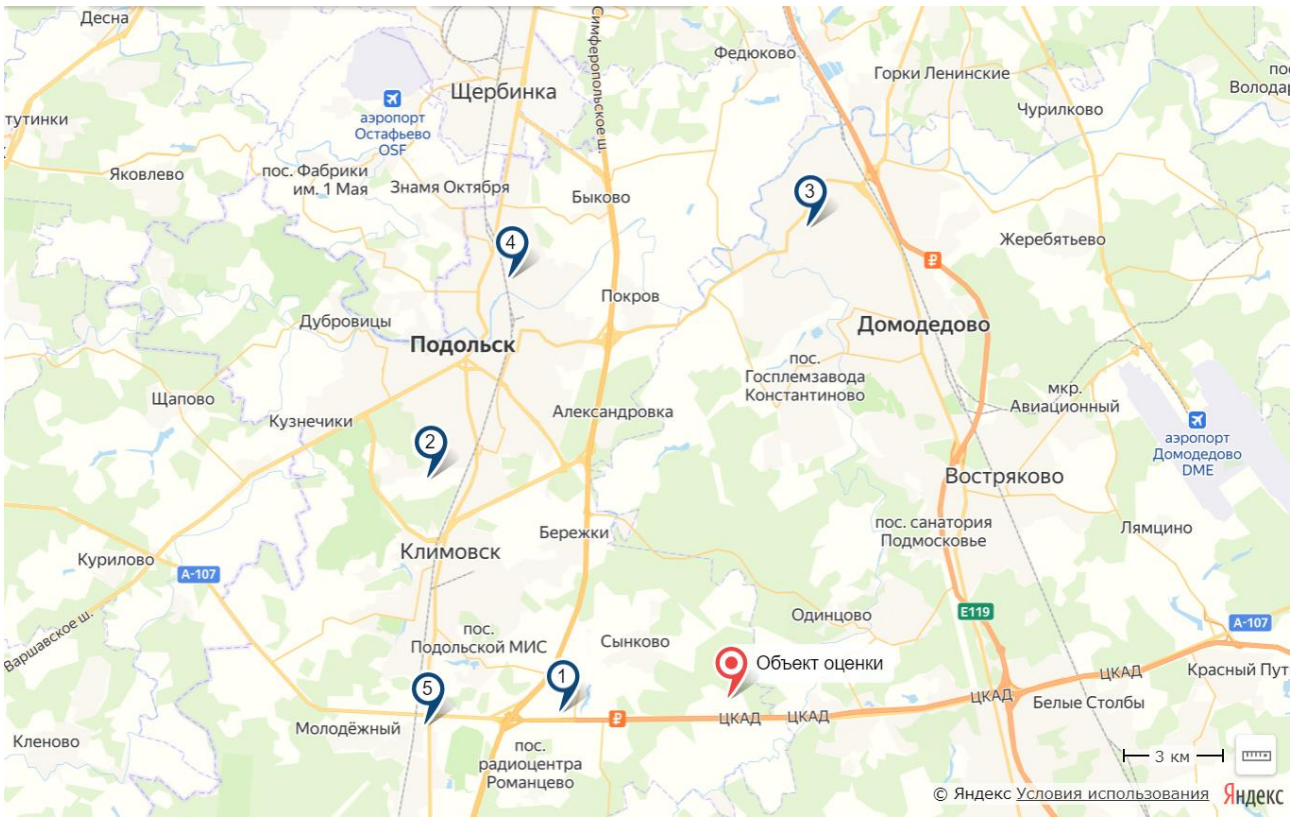



**Рис. 46. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемых объектов (ОО) на карте**

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги № 1-4 расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №3 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД. Объект-аналог № 5 расположен также в южном направлении относительно МКАД, однако в зоне между ММК и МБК, требуется введение корректировки.

| 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. 47. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[84]**

Корректировка вводится на минимальном уровне, поскольку объект-аналог № 5 расположен в непосредственной близости от ММК.

**Табл. 30. Расчет корректировок на местоположение**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Зона между ММК и МБК |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 5,00% |

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

| 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. 48. Зависимость от площади для объектов производственно-складской недвижимости[85]**

**Табл. 31. Расчет корректировок на площадь для оцениваемых объектов**

| Показатель | Оцениваемые объекты | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|

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

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь улучшений, кв. м | 15 768,0<br>17 247,9 | 19 442,0 | 6 110,0 | 40 612,0 | 21 650,0 | 21 466,0 |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | -10,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Корректировка на тип объекта*. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются зданиями или помещениями, но с возможностью выделения отдельного земельного участка (блоком помещений), в связи с этим корректировка на тип объекта не вводится.

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

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

*Корректировка на техническое состояние зданий.* Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемый объект и объекты-аналоги № 1-3 находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2019-2020 гг., объекты-аналоги № 1-3 – в 2018-2021 гг., т.е. имеют сопоставимые года постройки), введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги № 4-5 в хорошем состоянии, но год строительства объектов отличается (2009 г. п.), требуется введение корректировки.

| 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. 49. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[86]**

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

**Табл. 32. Расчет корректировок на техническое состояние**

| Показатель | Оцениваемые объекты | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Техническое состояние зданий | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 10,00% | 10,00% |

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

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

[86] *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)*

*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. 50. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов[87]**

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 офисно-бытовых помещений от общей площади;
- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($С_{пр}$=1,51).

**Табл. 33. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 1-3**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 15 768,0 | 19 442,0 | 6 110,0 | 40 612,0 | 21 650,0 | 21 466,0 |
| Доля административных помещений, % | 8,0% | 17,1% | 14,7% | 4,3% | 3,2% | 4,0% |
| Доля складских площадей, % | 92,0% | 82,9% | 85,3% | 95,7% | 96,8% | 96,0% |
| Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений | 1,0410 | 1,0870 | 1,0751 | 1,0222 | 1,0165 | 1,0202 |
| Величина корректировки, % | х | -4,24% | -3,18% | 1,84% | 2,41% | 2,04% |

**Табл. 34. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 4-5**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 17 247,9 | 19 442,0 | 6 110,0 | 40 612,0 | 21 650,0 | 21 466,0 |
| Доля административных помещений, % | 5,5% | 17,1% | 14,7% | 4,3% | 3,2% | 4,0% |
| Доля складских площадей, % | 94,5% | 82,9% | 85,3% | 95,7% | 96,8% | 96,0% |
| Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений | 1,0281 | 1,0870 | 1,0751 | 1,0222 | 1,0165 | 1,0202 |
| Величина корректировки, % | х | -5,42% | -4,38% | 0,58% | 1,14% | 0,77% |

[87] *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 наличие ж/д ветки.* У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов № 1-4 ж/д ветка отсутствует, корректировка не требуется. У объекта-аналога № 5 ж/д ветка проходит рядом, требуется корректировка.

| 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. 51. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку[88]**

Для оцениваемых объектов и объектов-аналогов № 1-4 коэффициент равен 1, для объекта-аналога у которого ж/д ветка рядом коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,05.

**Табл. 35. Расчет корректировки на ж/д ветку**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Проходит рядом |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -4,76% |

*Корректировка на наличие погрузочно-разгрузочных механизмов*. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют в своем составе типовые для данного класса недвижимости механизмы: ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры и т.д. Обеспеченность механизмами соответствует классу качества объектов. Корректировка по данному фактору не требуется. При этом объект-аналог № 1 дополнительно оснащен кран-балками грузоподъемностью 5 т, требуется введение корректировки.

| 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. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[89]**

Для оцениваемых объектов и объектов-аналогов № 2-5 коэффициент равен 1,05, для объекта-аналога у которого имеется дополнительное грузоподъемное оборудование, коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 1,08.

**Табл. 36. Расчет корректировки на наличие погрузочно-разгрузочных механизмов**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие грузоподъёмных механизмов | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры |
| Коэффициент | 1,05 | 1,08 | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,05 |
| Величина корректировки, % | х | -2,78% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью*. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов № 2, 4, 5 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№ 1, 3 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка

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

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

на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании.

Расчет стоимости оцениваемых объектов произведён с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемых зданиях в допущении, что данное оборудование останется в оцениваемых зданиях в случае их продажи.

| № | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием | 1,02 | 1,13 | **1,07** |
| 2 | **Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 0,99 | 1,05 | **1,02** |

**Рис. 53. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[90]**

Учитывая, что оцениваемый объект является новой постройкой (построен в 2019-2020 гг.), то стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере 5% общей стоимости складского комплекса.

**Табл. 37. Расчет корректировки на наличие недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

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

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

### 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.

[90] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-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:

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

- 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. 38. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых объектов № 1-3 по рыночному (сравнительному подходу)**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м** | **х** | **62 097** | **49 282** | **43 080** | **41 455** | **42 183** |
| **Корректировки на местоположение объекта** | | | | | | |
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А | Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, стр. 9А | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Плещеевская, д.9Б | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69 |
| 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 | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Зона между ММК и МБК |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 5,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 109 |
| **Корректировки на физические характеристики объекта** | | | | | | |
| Площадь улучшений, кв. м | 15 768,0 | 19 442,0 | 6 110,0 | 40 612,0 | 21 650,0 | 21 466,0 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | -10,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | -4 928 | 0 | 0 | 0 |
| Тип объекта | Здание с земельным участком | Помещение и доля в праве на участок | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Класс качества | А | А | А | А | А | А |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Техническое состояние зданий | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 10,00% | 10,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 4 145 | 4 218 |
| Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Материал стен | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Корректировка, % | х | -4,24% | -3,18% | 1,84% | 2,41% | 2,04% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | -2 631 | -1 565 | 794 | 999 | 860 |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Проходит рядом |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -4,76% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 009 |

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры |
| Корректировка, % | х | -2,78% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | -1 725 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Имеется стеллажное оборудование |
| Корректировка, % | х | 5,00% | 0,00% | 5,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 3 105 | 0 | 2 154 | 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 | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Корректировка на вид использования и (или) зонирование** | | | | | | |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Относительная коррекция, %* | *х* | *-2,01%* | *-13,18%* | *6,84%* | *12,41%* | *12,28%* |
| *Относительная коррекция, руб./кв. м* | *х* | *-1 250,7* | *-6 492,9* | *2 947,8* | *5 144,5* | *5 178,4* |
| **Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС** | **х** | **60 846** | **42 789** | **46 028** | **46 599** | **47 361** |
| ***Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %*** | ***х*** | ***12%*** | ***13%*** | ***7%*** | ***12%*** | ***22%*** |
| 1-ABS (суммарная корректировка) | х | 0,88 | 0,87 | 0,93 | 0,88 | 0,78 |
| *Коэффициент вариации* | х | *14%* | | | | |
| *Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости* | х | *42%* | | | | |
| Весовой коэффициент | 100% | 20% | 20% | 21% | 20% | 18% |
| **Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения** | **48 740** | **12 342** | **8 565** | **9 885** | **9 410** | **8 538** |

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **в стоимость оцениваемого объекта** | | | | | | |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 15 768,0 | | | | | |
| **Итоговая стоимость с НДС, руб.** | **768 532 320** | | | | | |
| **Итоговая стоимость без НДС, руб.** | **655 625 933**[91] | | | | | |

[91] *Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта*

**Табл. 39. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых объектов № 4-5 по рыночному (сравнительному подходу)**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м** | **x** | **62 097** | **49 282** | **43 080** | **41 455** | **42 183** |
| **Корректировки на местоположение объекта** | | | | | | |
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А | Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, стр. 9А | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, ул. Плещеевская, д.9Б | Московская обл., Подольский район, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69 |
| 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 | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Зона между ММК и МБК |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 5,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 109 |
| **Корректировки на физические характеристики объекта** | | | | | | |
| Площадь улучшений, кв. м | 17 247,9 | 19 442,0 | 6 110,0 | 40 612,0 | 21 650,0 | 21 466,0 |
| Корректировка, % | x | 0,00% | -10,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | -4 928 | 0 | 0 | 0 |
| Тип объекта | Здание с земельным участком | Помещение и доля в праве на участок | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Класс качества | А | А | А | А | А | А |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Техническое состояние зданий | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 10,00% | 10,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 4 145 | 4 218 |
| Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Материал стен | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Корректировка, % | x | -5,42% | -4,38% | 0,58% | 1,14% | 0,77% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | -3 368 | -2 156 | 250 | 473 | 326 |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Проходит рядом |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -4,76% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 | -2 009 |

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры |
| Корректировка, % | х | -2,78% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | -1 725 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Имеется стеллажное оборудование | Имеется стеллажное оборудование |
| Корректировка, % | х | 5,00% | 0,00% | 5,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 3 105 | 0 | 2 154 | 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 | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Корректировка на вид использования и (или) зонирование** | | | | | | |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Относительная коррекция, %* | *х* | *-3,20%* | *-14,38%* | *5,58%* | *11,14%* | *11,01%* |
| *Относительная коррекция, руб./кв. м* | *х* | *-1 987,8* | *-7 084,4* | *2 404,0* | *4 618,3* | *4 644,8* |
| **Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС** | **х** | **60 109** | **42 197** | **45 484** | **46 073** | **46 827** |
| ***Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %*** | ***х*** | ***13%*** | ***14%*** | ***6%*** | ***11%*** | ***21%*** |
| 1-ABS (суммарная корректировка) | х | 0,87 | 0,86 | 0,94 | 0,89 | 0,79 |
| *Коэффициент вариации* | х | *14%* | | | | |
| *Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости* | х | *42%* | | | | |
| Весовой коэффициент | 100% | 20% | 20% | 22% | 20% | 18% |
| **Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта** | **48 120** | **11 989** | **8 303** | **9 869** | **9 408** | **8 551** |
| Общая площадь улучшений, кв. м | 17 247,9 | | | | | |
| **Итоговая стоимость с НДС, руб.** | **829 968 948** | | | | | |

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Итоговая стоимость без НДС, руб.** | **705 499 457**[92] | | | | | |

[92] *Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта*

## 6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков

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

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

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет 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 оцениваемых земельных участков отдельно для выделения ее из стоимости единых объектов 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 оцениваемыми участками, данный метод в настоящей работе не применялся.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически эти методы можно использовать для определения стоимости оцениваемых земельных участков. 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 земельных участков 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. 40. Описание объектов сравнения для оценки земельных участков**

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки № 3 | Объект оценки № 5 | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево | | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Коледино | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Большое Толбино | Московская обл., Подольский район, д. Коледино | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Северово, ул. Кутузовская |
| Территориальная зона | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Между ММК и МБК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК |
| Расположение относительно автомагистралей | В непосредственной близости от крупной автодороги | | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги |
| Кадастровый номер | 50:27:0020806:2718 | 50:27:0020709:284 | часть земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:133459 | 50:27:0020709:490 | 50:27:0020614:270 | 50:27:0020709:490 |
| Тип объекта | Условно свободный земельный участок | | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок | Свободный земельный участок |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются | | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют |
| Условия продажи | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют |
| Время продажи | 31 марта 2021 г. | 31 марта 2021 г. | Март 2021 | Март 2021 | Март 2021 | Март 2021 |
| Скидка к цене предложения | х | х | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена |
| **Общая площадь, сот.** | **376,32** | **343,51** | **170,29** | **350,00** | **322,09**[93] | **231,74**[94] |
| Наличие строений на участке | Расчет ведется без учета строений | Расчет ведется без учета строений | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Рядом с участком | Отсутствует | Отсутствует |
| Конфигурация и рельеф | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства |
| Инженерные коммуникации | Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка[95] | | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке |
| Организованные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути |
| Благоустройство участка | Учитывается отдельно | Учитывается отдельно | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |

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

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

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

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки № 3 | Объект оценки № 5 | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Категория земель | Земли населённых пунктов | | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли промышленности |
| Вид разрешенного использования | Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов | | Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра | Для размещения коммунальных, складских объектов | Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности | Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Производственно-складская застройка | | Производственно-складская застройка | Производственно-складская застройка | Производственно-складская застройка | Производственно-складская застройка |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Точная ссылка | x | x | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/ | https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-bolshoe-tolbino | https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-32-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/ |
| Источник информации | x | x | +7 (985) 768-62-49 | +7 (495) 215-53-37 | +7 (495) 215-53-37 | +7 (495) 369-67-52 |
| **Цена предложения, руб.** | **?** | **?** | **43 000 000,00** | **98 000 000,00** | **80 000 000,00** | **75 000 000,00** |
| Цена предложения, руб./сот. | **?** | **?** | 252 510,42 | 280 000,00 | 248 377,78 | 323 638,56 |
| Текст объявления | x | x | Предлагается к продаже от собственника участок площадью 17 029 кв. м. Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения промышленных, складских объектов, делового центра. Участок находится на территории развитого технопарка Коледино в 20 км от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе, в 5 км от ЦКАД, что обеспечивает отличную логистическую доступность. Рядом торговые центры Метро, Леруа Мерлен, Глобус. Коммуникации по границе участка (вдоль дороги): газ, вода, канализация (имеются тех. условия). По договору о технологическом присоединении к электрическим | На продажу предлагается земельный участок площадью 9,6 га (возможность межевания от 1 га) в 30 км от МКАД вблизи д. Большое Толбино. Участок расположен на первой линии Малого Бетонного Кольца. Добраться можно по Симферопольскому шоссе. Получены ТУ на 630 кВт электричества. Газ проходит по границе участка. По северной стороне проходит шоссе, на востоке граничит с Подольским заводом цветных металлов. На соседней территории есть ж/д ветка, возможно присоединение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - Для размещения коммунальных, складских объектов | Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 3,2 га вблизи д. Коледино Подольского района на территории индустриального парка. Участок расположен в 20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Рельеф участка ровный. На территории парка есть все необходимые коммуникации - электричество, газ, вода/канализация - центральные (сети в собственности индустриального парка и готовы к подключению). Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности | Предложение от собственника! Продажа земельного участка пром. назначения площадью 2,5 га в экологически чистом районе Подольска - вблизи деревни Северово, жд станция Кутузовская под строительство производственно-складского комплекса. Участок правильной формы, имеет ровный рельеф, обеспечен-внимание!!!- функционирующими городскими коммуникациями: водоподведением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного облэнергосбыта по электроснабжению предоставляются. Чтобы получить подробную презента- |

| Характеристики / Объекты сравнения | Объект оценки № 3 | Объект оценки № 5 | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | сетям зарезервирована мощность в размере 660 кВт. Промышленные Подольск и Климовск - кадровый резерв и инфраструктура для деятельности Вашего предприятия. Возможен мотивированный торг | | | цию с планировкой и фотографиями, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу! Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. 137 |
| Информация, полученная в результате интервьюирования | х | х | - | - | - | Кадастровый номер |
| Фото | | | | | | |

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[96] 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 и всех объектов-аналогов является право собственности, корректировка не требуется.

У оцениваемых земельных участков в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, сервитут. 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. Описание влияния сервитута на стоимость участка приведено в п. 3.3 Отчета.

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

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

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. 54. 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. 41. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения | Оцениваемые объекты | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб./сот. | ? | 252 510 | 280 000 | 248 378 | 323 639 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены | Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./сот. | х | 252 510 | 280 000 | 248 378 | 323 639 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./сот. | х | 252 510 | 280 000 | 248 378 | 323 639 |
| Дата продажи | 31 марта 2021 г. | Март 2021 | Март 2021 | Март 2021 | Март 2021 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./сот. | х | 252 510 | 280 000 | 248 378 | 323 639 |
| Совершенная сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Скидка на торг, % | х | -12,32% | -12,32% | -12,32% | -12,32% |
| Скорр. цена, руб./сот. | х | 221 401 | 245 504 | 217 778 | 283 766 |
| *Последовательные корректировки, суммарно* | *х* | *-12,32%* | *-12,32%* | *-12,32%* | *-12,32%* |
| Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот. | х | 221 401 | 245 504 | 217 778 | 283 766 |

*Корректировка на местоположение.* В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №3 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД, корректировка не требуется. Объект-аналог № 2 расположен в зоне между ММК и МБК, требуется введение корректировки.

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

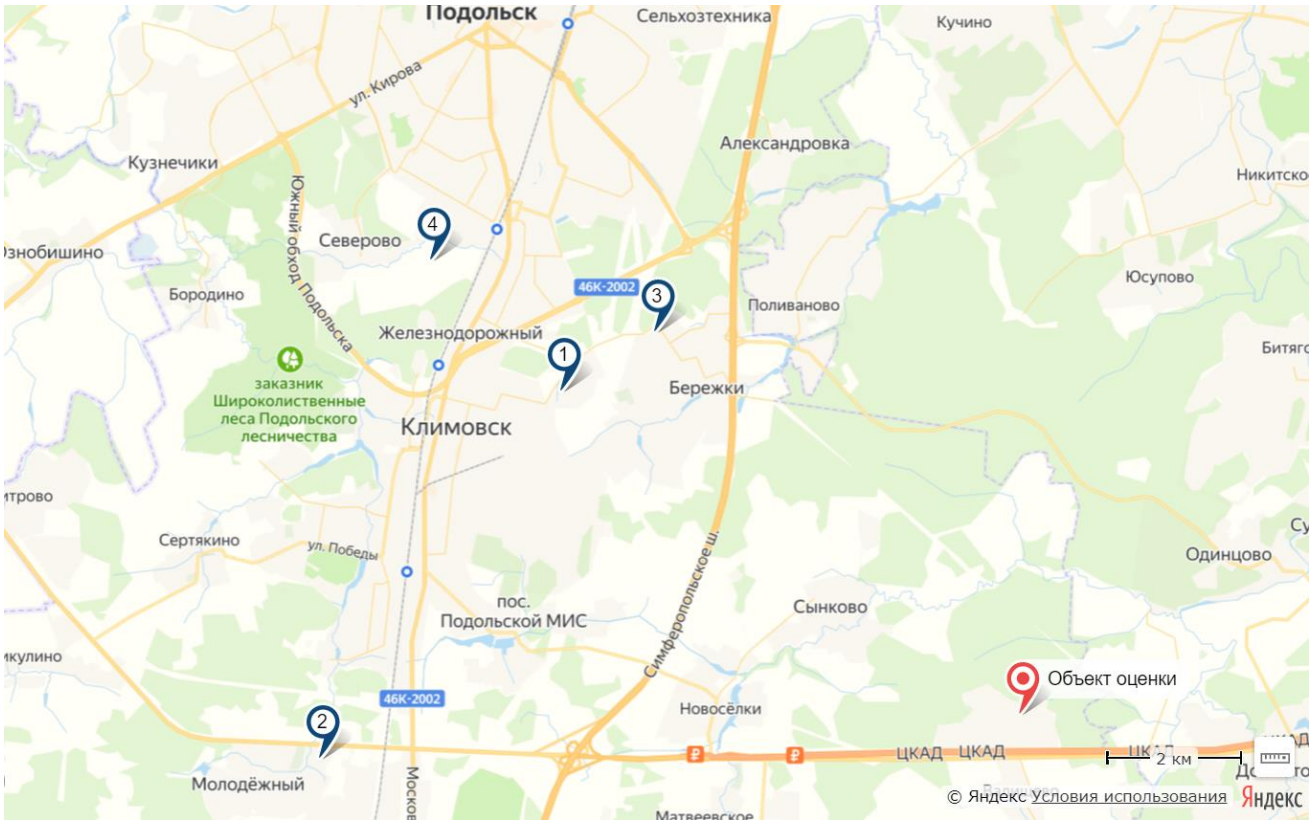



**Рис. 55. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемого объекта (ОО) на карте**

| 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. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[98]**

Объект-аналог № 2 расположен в зоне между ММК и МБК, рядом с внешней стороной ММК. В связи с территориальной близостью к ММК, поправка на зону расположения вводится на минимальном уровне.

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

**Табл. 42. Расчет корректировок на зону расположения участка**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Территориальная зона | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Между ММК и МБК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК |
| Коэффициент | 1,06 | 1,06 | 1,00 | 1,06 | 1,06 |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | 6,00% | 0,00% | 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-аналоги расположены рядом с автодорогами, корректировка не требуется.

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

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, ГА | ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | <0,5 | 0,5–1 | 1–5 | 5–10 | >10 |
| | <0,5 | 1,00 | 1,10 | 1,23 | 1,38 | 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. 57. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади[99]**

**Табл. 43. Расчет корректировок на площадь**

| Показатель | Оцениваемые объекты | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, сот. | 376,32 / 343,51 | 170,29 | 350,00 | 322,09 | 231,74 |
| Площадь, га | 3,7632 / 3,4351 | 1,70 | 3,50 | 3,22 | 2,32 |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Корректировка на наличие объектов капитального строительства.* Расчет оцениваемых земельных участков ведется как условно свободных. 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. Оцениваемые объекты 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 реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка. У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации также по границе участков, кроме водоснабжения у аналога № 4, требуется введение корректировки.

[99] *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 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. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[100]**

**Табл. 44. Расчет корректировок на коммуникации**

| Вид коммуникаций | Оцениваемые объекты | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| *Инженерные коммуникации* | *Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе* | *Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе* | *Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе* | *Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе* | *Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке* |
| **Водоснабжение** | **По границе** | **По границе** | **По границе** | **По границе** | **На участке** |
| Коэффициент | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,07 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -6,54% |
| **Газоснабжение** | **По границе** | **По границе** | **По границе** | **По границе** | **По границе** |
| Коэффициент | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Электроснабжение** | **По границе** | **По границе** | **По границе** | **По границе** | **По границе** |
| Коэффициент | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| ***Итого корректировка на инженерные коммуникации*** | ***х*** | ***0,00%*** | ***0,00%*** | ***0,00%*** | ***-6,54%*** |

*Корректировка на подъездные пути.* Оцениваемые участки и все объекты-аналоги обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется.

*Корректировка на благоустройство участка*. У оцениваемых участков 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 земельных участков далее Оценщик провёл расчет стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.

*Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке*. У оцениваемых объектов и у объектов-аналогов № 1, 3, 4 на участке отсутствует ж/д ветка, у объекта-аналога № 2 ж/д ветка отсутствует, но находится рядом с участком, требуется корректировка.

[100] *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 земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки | 1,10 | 1,05 | 1,17 |

**Рис. 59. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке[101]**

Для оцениваемых объектов и объектов-аналогов № 1, 3, 4 коэффициент равен 1, для объекта-аналога у которого ж/д ветка рядом коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,05.

**Табл. 45. Расчет корректировок на ж/д ветку**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Рядом с участком | Отсутствует |
| Коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,07 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | -4,76% (=(1/1,05-1)×100%) | 0,00% | 0,00% |

*Корректировка на категорию земельного участка*. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги № 1-3 расположены на землях населенных пунктов, корректировка не требуется. Объект-аналог № 4 расположен на землях промышленности, требуется введение корректировки.

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

**Рис. 60. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок[102]**

**Табл. 46. Расчет корректировок на категорию земельного участка**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Категория земель | Земли населённых пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли промышленности |
| Коэффициент | 1,08 | 1,08 | 1,08 | 1,08 | 1,00 |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 8,00% (=(1,08/1-1)×100%) |

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

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

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

*Схема согласования откорректированных цен аналогов.*

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

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

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

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

- $Ц_{пр.i}$ – 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:

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

- $N_i$ – 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. 47. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости 1 сот. земельных участков**

| Элемент сравнения | Оцениваемые объекты | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот. | х | 221 401 | 245 504 | 217 778 | 283 766 |
| **Корректировки на местоположение объекта** | | | | | |
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Коледино | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Большое Толбино | Московская обл., Подольский район, д. Коледино | Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Северово, ул. Кутузовская |
| Территориальная зона | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Между ММК и МБК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 6,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 14 730 | 0 | 0 |
| Расположение относительно автомагистралей | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги | В непосредственной близости от крупной автодороги |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Корректировки на физические характеристики объекта** | | | | | |
| Площадь, сот. | 376,32 / 343,51 | 170,29 | 350,00 | 322,09 | 231,74 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Наличие строений на участке | Расчет ведется без учета строений | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Конфигурация и рельеф | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства | Удобные для строительства |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Инженерные коммуникации | Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе | Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -6,54% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | -18 564 |
| **Корректировка на экономические характеристики объекта** | | | | | |
| Организованные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути | Асфальтированные подъездные пути |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Благоустройство участка | Учитывается отдельно | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Рядом с участком | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка, % | х | 0,00% | -4,76% | 0,00% | 0,00% |

| Элемент сравнения | Оцениваемые объекты | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | -11 691 | 0 | 0 |
| **Корректировка на вид использования и (или) зонирование** | | | | | |
| Категория земель | Земли населённых пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли промышленности |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 8,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | 22 701 |
| Вид разрешенного использования | Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов | Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра | Для размещения коммунальных, складских объектов | Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности | Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Производственно-складская застройка | Производственно-складская застройка | Производственно-складская застройка | Производственно-складская застройка | Производственно-складская застройка |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./сот. | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Относительная коррекция, %* | *х* | *0,00%* | *1,24%* | *0,00%* | *1,46%* |
| *Относительная коррекция, руб./сот.* | х | 0 | 3 040 | 0 | 4 137 |
| ***Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %*** | ***х*** | ***0,00%*** | ***10,76%*** | ***0,00%*** | ***14,54%*** |
| **Скорректированная стоимость, руб./сот.** | **х** | **221 401** | **248 544** | **217 778** | **287 903** |
| 1-ABS (суммарная корректировка) | х | 100% | 89% | 100% | 85% |
| *Коэффициент вариации* | х | *13%* | | | |
| *Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости* | х | *32%* | | | |
| **Весовой коэффициент** | **100,0%** | **27%** | **24%** | **27%** | **23%** |
| **Удельная стоимость, руб./сот.** | **242 066** | **59 088** | **59 194** | **58 121** | **65 663** |

**Табл. 48. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода**

| Показатель | Площадь земельного участка, сот. | Удельная стоимость, руб./сот. | Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб. | Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб. |
|---|---|---|---|---|
| Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (без учета произведенных работ по улучшению) | 376,32 | 242 066 | 91 094 277,12 | 91 094 000,00 |
| Земельный участок, общей площадью 34 351 кв.м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с/п Лаговское, д. Валищево (без учета произведенных работ по улучшению) | 343,51 | 242 066 | 83 152 091,66 | 83 152 000,00 |

## 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 земельных участков осуществляется с учетом произведенных работ по их улучшению. Данные работы были произведены в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., а также требуется произвести выделение стоимости Гаража по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, из общей величины стоимости комплекса.*

*В связи с тем, что стоимость работ, произведенных по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12.03.2019 г., не представляется 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 Гаража по ПЗУ № Г9 также 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:

1. ***Методы, основанные на способах прямого определения затрат***. К ним относятся:
   - метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов Объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку / строительство с учетом прибыли;
   - метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;
   - метод укрупненного расчета себестоимости, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.
2. ***Методы, основанные на способах косвенного определения затрат***. К ним относятся:
   - метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе Объектов, аналогичных оцениваемому имуществу по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик Объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого Объекта;
   - индексный метод (по трендам изменения цен);
   - метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

В рамках данного Отчета для определения стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г. и стоимости Гаража по ПЗУ № Г9, учитывая отсутствие достаточной информации для расчета иными методами, применялся индексный метод. Кроме того, Гараж по ПЗУ № Г9 построен в 2020 г. и использование данных о фактических затратах на его строительство является наиболее достоверным индикатором величины его стоимости, чем использование усреднённых расценок по аналогичным объектам.

**<u>Индексный метод (по трендам изменения цен)</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

В процессе расчета коэффициентов приведения первоначальной стоимости к текущему уровню цен были использованы:

- данные, предоставленные Заказчиком о первоначальной стоимости - Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. для определения стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках;
- Акт о результатах реализации от 25.03.2020 г. Инвестиционного договора №15/10-АРМ от 25.11.2019 г. для определения стоимости Гаража по ПЗУ № Г9;
- средние региональные индексы по данным информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ.

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

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

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

Для определения стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках используется индексный метод с применением данных информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №113, октябрь 2020, раздел 2.1. «Средние региональные индексы», информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №106, январь 2019, раздел 2.1. «Средние региональные индексы» и данных индекса потребительских цен за период декабря 2020 – февраля 2021 гг. Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса на 01 декабря 2020 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате Локального сметного расчёта (в ценах по состоянию на декабрь 2018 г.). Индекс перехода по состоянию на дату оценки рассчитывается перемножением индекса перехода на 01 декабря 2020 г. и индекса потребительских цен за период от декабря 2020 г. по дату оценки. Использование индексов КО-ИНВЕСТ обуславливается тем, что, данные позиции являются сооружениями, для которых более точные данные приведены в справочнике КО-ИНВЕСТ. Использование индекса потребительских цен обуславливается отсутствием в справочнике КО-ИНВЕСТ данных по состоянию на дату оценки.

Для определения стоимости Гаража по ПЗУ № Г9 используется индексный метод с применением данных информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №113, октябрь 2020, раздел 2.1. «Средние региональные индексы», информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №109, октябрь 2019, раздел 2.1. «Средние региональные индексы» и данных индекса потребительских цен за период декабря 2020 – февраля 2021 гг. Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса на 01 декабря 2020 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате Инвестиционного договора на строительство объекта. Индекс перехода по состоянию на дату оценки рассчитывается перемножением индекса перехода на 01 декабря 2020 г. и индекса потребительских цен за период от декабря 2020 г. по дату оценки. Использование индексов КО-ИНВЕСТ обуславливается тем, что, данная позиция является зданием, для которого более точные данные приведены в справочнике КО-ИНВЕСТ.

**Табл. 49. Расчет затрат на воспроизводство работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС | 294 842 606 |
| Дата, по состоянию на которую определены затраты | декабрь 2018 г. |
| Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на декабрь 2020 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС | 10,612 |

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на декабрь 2018 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС | 9,951 |
| Индекс потребительских цен за декабрь 2020-февраль 2021 гг. | 1,025 |
| Индекс пересчета в цены на дату оценки | 1,093 |
| Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки | 322 352 041 |

**Табл. 50. Расчет затрат на воспроизводство Гаража**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Затраты на воспроизводство, руб. без НДС | 9 313 463 |
| Дата, по состоянию на которую определены затраты (месяц заключения инвестиционного договора) | ноябрь 2019 г. |
| Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на декабрь 2020 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС | 10,612 |
| Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на ноябрь 2019 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС | 10,282 |
| Индекс потребительских цен за декабрь 2020-февраль 2021 гг. | 1,025 |
| Индекс пересчета в цены на дату оценки | 1,058 |
| Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки | 9 854 634 |

**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. 61. Данные о размере прибыли предпринимателя[103]**

Оценщик использовал значение прибыли предпринимателя для складов-терминалов на расстоянии от 40 до 70 км от МКАД (оцениваемые объекты расположены более, чем в 30 км от МКАД) в размере 49%.

**Табл. 51. Расчет затрат на воспроизводство работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках с учетом прибыли предпринимателя**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки | 322 352 041 |
| Прибыль предпринимателя, % | 49% |
| Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб. | 480 304 541 |

**Табл. 52. Расчет затрат на воспроизводство Гаража**

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки | 9 854 634 |
| Прибыль предпринимателя, % | 49% |
| Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб. | 14 683 404 |

[103] *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.*

**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 (улучшения земельных участков проводились в 2018-2019 г., а здание гаража построено в 2020 г. и фактически являются практически новыми объектами в очень хорошем состоянии) степень износа принимается равной 5%.

**Табл. 53. 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 рассчитываемых объектов признаки экономического устаревания не выявлены.

Накопленный износ и устаревания определяются по формуле:

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

**Табл. 54. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках**

| Показатель | Улучшения земельного участка, д. 4, с. 1 (корп. 9) | Улучшения земельного участка, д. 4, с. 2 (корп. 10) |
|---|---|---|
| Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб. | 480 304 541 | |
| Физический износ | 5% | |
| Функциональное устаревание | 0% | |
| Внешнее устаревание | 0% | |
| Совокупный износ и устаревания | 5% | |
| Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб. | 456 289 314 | |
| Площадь оцениваемого участка, кв. м | 37 632 | 34 351 |
| Площадь участков, на которых производились работы, кв. м | 71 983 | |
| Доля оцениваемого участка в общей площади участков, на которых производились работы | 52,28% | 47,72% |
| Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа с учетом доли, руб. | 238 543 538 | 217 745 776 |
| Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа с учетом доли, руб. с учетом округления | 238 544 000 | 217 746 000 |
| Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета) | 91 094 000 | 83 152 000 |
| **Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости произведенных работ по улучшению** | **329 638 000** | **300 898 000** |

**Табл. 55. Итоговый расчет стоимости затратным подходом Гаража**

| Показатель | Гараж |
|---|---|
| Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб. | 14 683 404 |
| Физический износ | 5% |
| Функциональное устаревание | 0% |
| Внешнее устаревание | 0% |
| Совокупный износ и устаревания | 5% |
| Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа (стоимость объекта по затратному подходу), руб. | 13 949 234 |
| **Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа (стоимость объекта по затратному подходу), руб. с учетом округления** | **13 949 000** |

## 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 доходным подходом

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости[104]:

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

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости[105]:

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости[106]:

1) Выбор модели денежного потока.
2) Определение длительности прогнозного периода.
3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
6) Прогноз операционных расходов.
7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.

---

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

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

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

8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

*Метод прямой капитализации применялся, т. к. имеется достаточно рыночных данных для расчета потенциального валового дохода, недозагрузки, расходов, а также общей ставки капитализации. Оцениваемые здания находятся в очень хорошем техническом состоянии, полностью сданы в аренду по долгосрочным договорам на рыночных условиях, не требуют существенных вложений в ремонт и/или реконструкцию, что также является аргументами применения метода прямой капитализации.*

*Метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков не применялись, т. к. здания не требуют существенных вложений в ремонт, а прогнозирование ставок аренды, недозагрузки, расходов и иных показателей на долговременный период затруднено нестабильной экономической ситуацией, вариативностью прогнозов, представляемых участниками рынка недвижимости.*

### 6.4.2. Прогнозирование доходов от эксплуатации

Определение потока доходов начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают действительный валовой доход (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы (в зависимости от расходов, учтённых в составе ставок аренды). После этого может быть определен чистый операционный доход (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

1. К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.
2. К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.
3. К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят отделку).

Потенциальный валовый доход (ПВД) определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. В данном случае планируется получение дохода от сдачи в аренду арендопригодных помещений улучшений Объекта оценки.

Первоначально определяется полезная площадь улучшений, способная генерировать доходы. Арендопригодная площадь принята в размере общей площади, что сопоставимо с подобранными объектами-аналогами и указанными за них арендными ставками.

Для определения рыночной арендной ставки был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведена в разделе 4.4.1 данного Отчета.

Ниже в таблицах приведены данные об оцениваемых объектах, а также об отобранных для сравнения объектах. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету «Рыночная информация».

**Табл. 56. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды производственно-складских объектов**

| Характеристики / Объекты сравнения | Оцениваемые объекты №1-3 | Оцениваемые объекты №4-5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3 | Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, д. 1, стр. 2 | Московская обл., Подольский район, с. Новосёлки, территория Технопарка, с. 15 | Московская обл., г.о. Подольск, д. Новоселки, Технопарка территория, 10с1 |
| Территориальная зона | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | 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 |
| Тип объекта | Здание с земельным участком | Здание с земельным участком | Помещение с земельным участком | Помещение с земельным участком | Помещение с земельным участком | Здание с земельным участком |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют | Нетипичные условия финансирования отсутствуют |
| Условия продажи | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют | Нетипичные условия продажи отсутствуют |
| Время продажи | 31 марта 2021 г. | 31 марта 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. |
| Скидка к цене предложения | х | х | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена | Предусмотрена |
| **Площадь улучшений, кв. м** | 15 768,0 | 17 499,6 | 15 567,0 | 6 625,0 | 5 245,7 | 11 181,0 |
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Доля складских площадей, % | 92,0% | 94,5% | 95,5% | 92,1% | 83,7% | 93,3% |
| Доля административных помещений, % | 8,0% | 5,51% | 4,5% | 7,9% | 16,3% | 6,7% |
| Класс качества | А | А | А | А | А | А |
| Техническое состояние зданий | Очень хорошее | Очень хорошее | Хорошее | Хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее |
| Материал стен | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Имеется стеллажное оборудование | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует |

| Характеристики / Объекты сравнения | Оцениваемые объекты №1-3 | Оцениваемые объекты №4-5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта | Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта |
| Точная ссылка | x | x | https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/ | https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/250126438/ | https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/ | https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/ |
| Источник данных | x | x | Тел.: +7 (903) 720-77-11 | NT Properties, тел.: +7 (903) 013-01-83 | NT Properties, тел.: +7 (903) 013-01-83, +7 (910) 458-68-68 | Skladium, тел.: +7 (495) 637-80-14 |
| **Арендная плата, руб.** | **?** | **?** | **8 432 125** | **3 842 500** | **3 278 563** | **7 454 000** |
| НДС в арендной плате | x | x | Включен | Включен | Включен | Включен |
| **Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом OPEX (операционных расходов) без коммунальных расходов** | **?** | **?** | **542** | **580** | **625** | **667** |
| **Коммунальные расходы** | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| **Операционные расходы за исключением коммунальных расходов** | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены | Включены |
| Текст объявления | x | x | Склад класса «А+» в индустриальном парке площадью более 500 000 м$^2$. Предлагаются блоки от 5 000 м$^2$ Бетонный пол с антипылевым покрытием. Нагрузка на пол - 7 тонн/м$^2$. Шаг колонн 12 х 24 м. Высота потолков - 12 метров. Погрузочные доки с докшелтерами и доклевеллерами. Спринклерная система пожаротушения. Автономные инженерные сети. Электричество до 1МВт на блок | В аренду предлагается Блок в складском комплексе класса А. Комплекс расположен на расстоянии 17 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, в районе д. Покров. Площади: склад 5 577 кв. м, мезонин 524 кв. м, офис 524 кв. м. Тех. характеристики: рабочая высота 12 м, шаг колонн 12х24 м, бетонные полы с антипылевым покрытием, допустимая нагрузка на полы 8 т/кв. м, уровень пола 1,2 м, спринклерная система пожаротушения. Коммерческие условия: склад 5 800 руб./кв. м/год. Операционные расходы включены в ставку. НДС не вклю- | В аренду предлагаются блоки в здании на пересечении Симферопольского шоссе и МБК А-107. Блок 1: 3 154 кв. м. Технические характеристики здания: кдасс А, рабочая высота 12 м, шаг колонн 12х24, доковые ворота с уравнительными площадками и уплотнительными контурами. На территории предусмотрена парковка: 10 м/м для грузовых автомобилей, 10 м/м для легковых автомобилей. Спринклерная система пожаротушения. Собственное КПП, огороженная территория. Готовность к въезду - март 2021 г. Аренда от 7 500 рублей за кв. м с учетом OPEX и НДС. Возможно деление блоков от 1 050 кв. м. Звоните, буду | Предлагается в аренду склад площадью 11 181 кв. м с возможностью деления от 5 500 кв. м. Складской комплекс расположен в 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольска. В новом складском комплексе сдаются и продаются различные блоки. Высота потолков-12м, полы антипыль. Все блоки оборудованы воротами. Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория. Бесплатный въезд на территорию. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Готовая инфраструктура: |

| Характеристики / Объекты сравнения | Оцениваемые объекты №1-3 | Оцениваемые объекты №4-5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | чен, коммунальные платежи оплачиваются отдельно по факту потребления | рада ответить на Ваши вопросы! | территория полностью охраняется, блоки оборудованы необходимым количеством парковочных мест, комплексную эксплуатацию объектов недвижимости обеспечивает профессиональная управляющая компания |
| Информация, полученная в результате интервьюирования | х | х | Площадь административных помещений 700 кв. м. Парковка включена в стоимость аренды. Год постройки - 2012 | Парковка включена в стоимость аренды. Год постройки - 2007 | Парковка включена в стоимость аренды. Год постройки - 2019 | Площадь административных помещений 750 кв. м. Парковка включена в стоимость аренды. Год постройки - 2020 |
| Фото | | | | | | |

***Проверка достоверности информации о сделках/предложениях***

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов. Выезд на осмотр аналогов Оценщиком не производился.

***Определение единиц сравнения и элементов сравнения***

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. с НДС и без расходов по коммунальным платежам (предполагается, что арендатор оплачивает их отдельно). В процессе оценки цены аренды 1 кв. м площади объектов-аналогов приводятся к цене аренды 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. Для приведения ставок аренды к одной базе сравнения Оценщик использовал среднерыночные данные, представленные в исследованиях рынка недвижимости соответствующего сегмента.

***Внесение корректировок***

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) передаваемых прав*. На Объект оценки передаются права аренды, как и на объекты-аналоги, следовательно, корректировки не требуется. Ограничения (обременения) прав у объектов-аналогов не выявлены, у объекта оценки не учитывались.

*Условия финансирования.* У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

*Условия сделки.* У Оценщика отсутствует информация о каких-либо дополнительных условиях сделки, нетипичных по сравнению с рыночными, в связи с этим данная корректировка не применялась.

*Дата предложения/совершения сделки.* Подбор аналогов осуществлен в период, максимально приближенный к дате оценки, корректировка равна нулю.

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

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. 62. Скидки на торг[107]**

В связи с низкой вакантностью по направлению расположения оцениваемых объектов, востребованностью у интернет-магазинов новых складских площадей в связи с эпидемиологической обстановкой по состоянию на дату оценки было выявлено, что торг при сдаче в аренду аналогов является минимальным, в связи с этим Оценщик использовал минимальное значение скидки на торг в размере 5,44%.

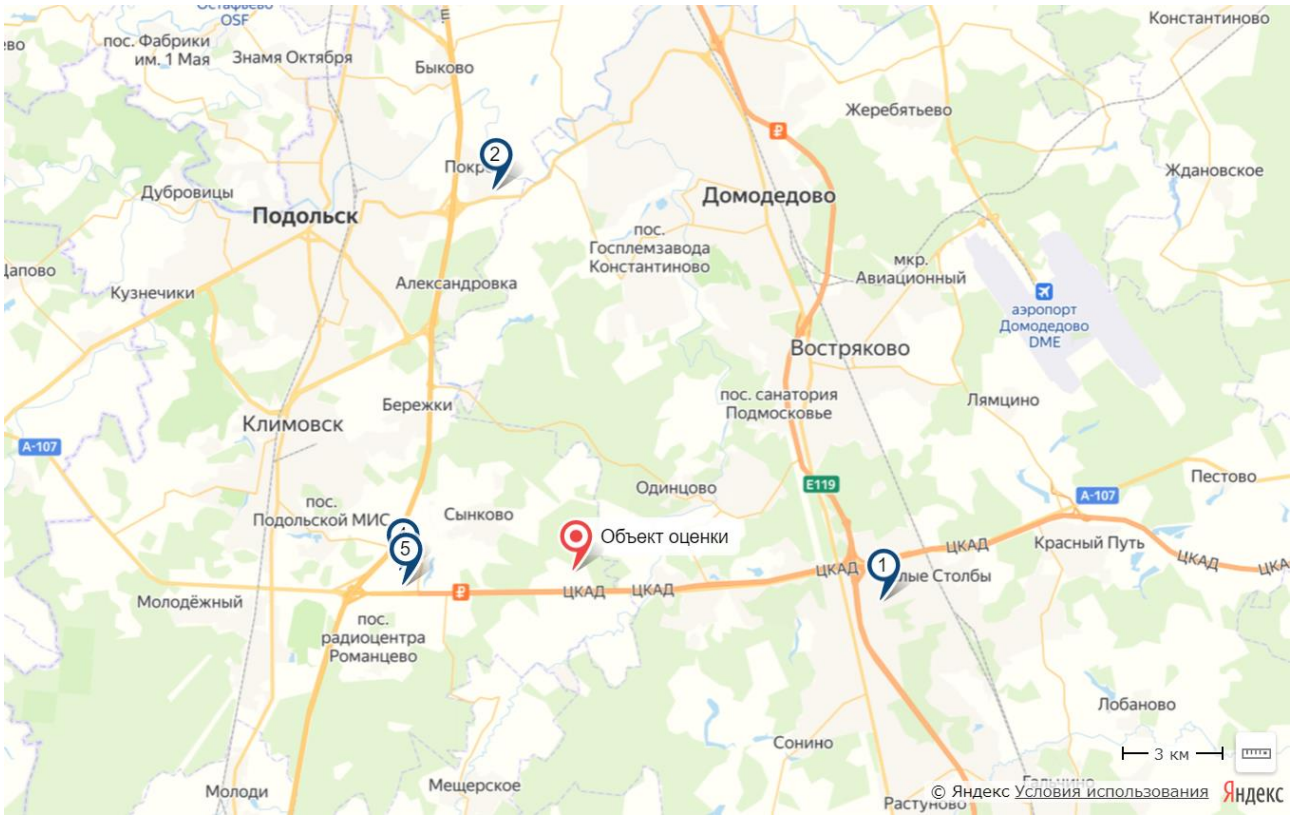
**Табл. 57. Корректировка по I группе элементов сравнения**

| Элемент сравнения | Оцениваемые объекты | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения, руб./кв. м в месяц с НДС | ? | 542 | 580 | 625 | 667 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС | х | 542 | 580 | 625 | 667 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют | Нетипичные условия отсутствуют |

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

| Элемент сравнения | Оцениваемые объекты | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| сделки, условия продажи | | | | | |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС | х | 542 | 580 | 625 | 667 |
| Дата продажи | 31 марта 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. | Март 2021 г. |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС | х | 542 | 580 | 625 | 667 |
| Совершенная сделка/предложение | сделка | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Скидка на торг, % | х | -5,44% | -5,44% | -5,44% | -5,44% |
| Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС | х | 512 | 548 | 591 | 630 |
| *Последовательные корректировки, суммарно* | *х* | *-5,44%* | *-5,44%* | *-5,44%* | *-5,44%* |
| Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц с НДС | х | 512 | 548 | 591 | 630 |

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



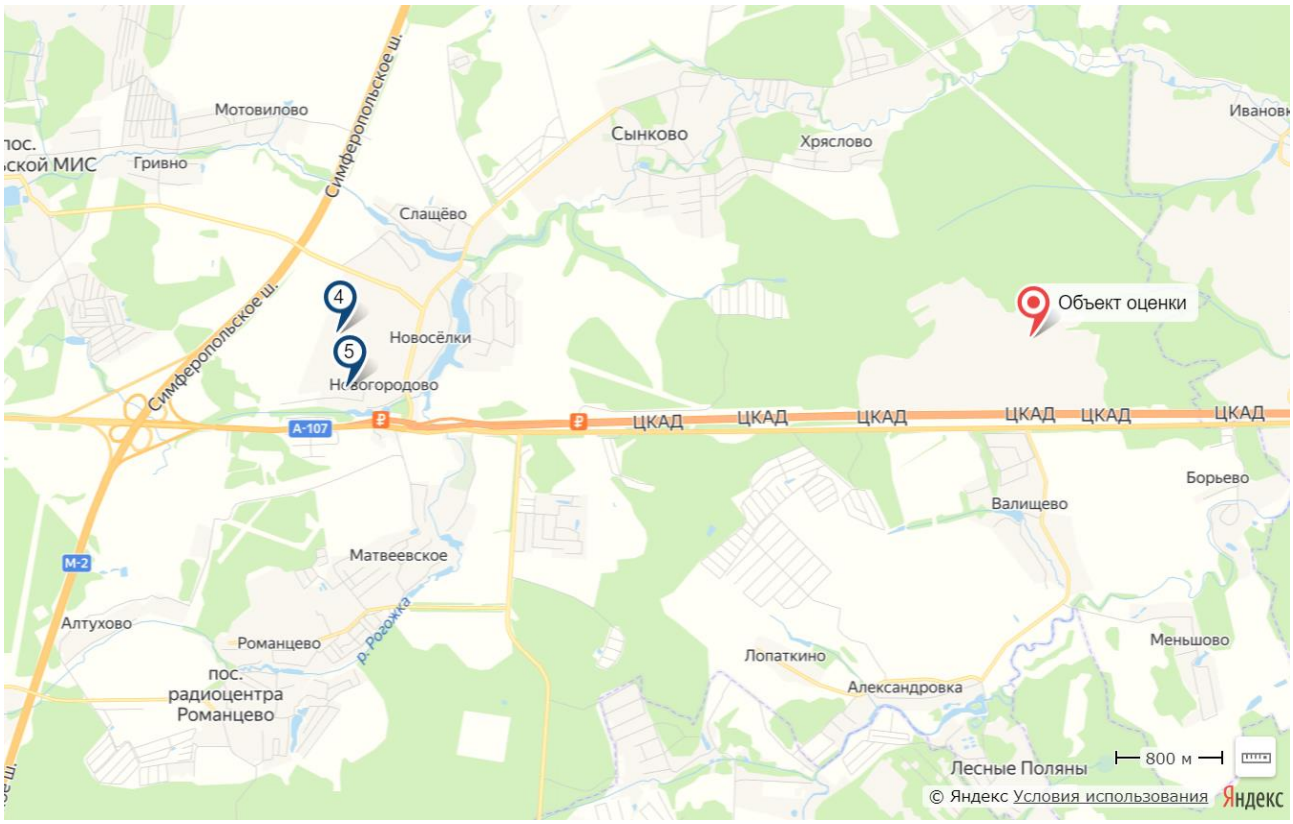



**Рис. 63. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемых объектов (ОО) на карте**

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги № 2-4 расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указана на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №3 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД, корректировка не требуется.

Объект-аналог №1 расположен также в южном направлении относительно МКАД, однако в зоне между ММК и МБК, требуется введение корректировки.

| 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. 64. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[108]**

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

Корректировка вводится на минимальном уровне, поскольку объект-аналог № 1 расположен в непосредственной близости от ММК.

**Табл. 58. Расчет корректировок на местоположение**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Территориальная зона | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | 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 |
| Величина корректировки, % | х | 5,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

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

| 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. 65. Зависимость арендной ставки от площади для объектов производственно-складской недвижимости[109]**

**Табл. 59. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта**

| Показатель | Оцениваемые объекты | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь улучшений, кв. м | 15 768,0<br>17 247,9 | 15 567,0 | 6 625,0 | 5 245,7 | 11 181,0 |
| Величина корректировки, % | х | 0,00% | -7,00% | -7,00% | 0,00% |

*Корректировка на тип объекта*. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги представляет собой обособленные блоки с отдельными входами (или ОСЗ с выделенным участком) и имеют земельные участки, площадь которых соответствуют нормам обеспеченности для складской недвижимости класса «А» (обеспечены зоной маневрирования грузового транспорта, парковкой и т.д.), в связи с этим Оценщик не производит корректировку по данному фактору.

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

*Корректировка на техническое состояние*. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги № 3-4 находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2019-2020 гг., объекты-аналоги № 3-4 – в 2019-2020 гг., т.е. имеют сопоставимые года постройки), введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги № 1-2 в хорошем состоянии, но год строительства объектов отличается (2012 и 2007 г. п. соответственно), требуется введение корректировки.

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

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

**Рис. 66. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[110]**

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

**Табл. 60. Расчет корректировок на техническое состояние**

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

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

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

*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. 67. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов[111]**

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 офисно-бытовых помещений от общей площади;
- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($С_{пр}$=1,51).

[110] *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)*

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

**Табл. 61. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 1-3**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Доля складских площадей, % | 92,0% | 95,5% | 92,1% | 83,7% | 93,3% |
| Доля административных помещений, % | 8,0% | 4,5% | 7,9% | 16,3% | 6,7% |
| Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений | 1,0410 | 1,0229 | 1,0403 | 1,0833 | 1,0342 |
| Величина корректировки, % | х | 1,76% | 0,06% | -3,90% | 0,66% |

**Табл. 62. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 4-5**

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Доля складских площадей, % | 94,5% | 95,5% | 92,1% | 83,7% | 93,3% |
| Доля административных помещений, % | 5,5% | 4,5% | 7,9% | 16,3% | 6,7% |
| Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений | 1,0281 | 1,0229 | 1,0403 | 1,0833 | 1,0342 |
| Величина корректировки, % | х | 0,50% | -1,18% | -5,09% | -0,59% |

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

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

*Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью*. Расчет стоимости оцениваемых объектов произведён с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемых зданиях в допущении, что данное оборудование останется в оцениваемых зданиях в случае их продажи. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании.

У оцениваемого объекта имеется стеллажное оборудование, у всех объектов-аналогов данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. Учитывая, что оцениваемый объект является новой постройкой (построен в 2019-2020 гг.), то стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере 5% общей стоимости складского комплекса.

| № | Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники) | Нижняя граница | Верхняя граница | **Среднее значение** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием | 1,02 | 1,13 | **1,07** |
| 2 | **Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 0,99 | 1,05 | **1,02** |

**Рис. 68. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[112]**

[112] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2021 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2369-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2021-goda*

**Табл. 63. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

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

Оценщик не корректировал стоимости объектов-аналогов по иным элементам сравнения, так как аналоги и оцениваемый объект имеют сопоставимые по ним характеристики. Итоговая величина арендной ставки оцениваемого объекта была получена как средневзвешенное значение откорректированных ставок объектов-аналогов. Веса присваивались по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес.

**Табл. 64. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемых объектов № 1-3 (с НДС, без коммунальных расходов)**

| Показатель | Оцениваемые объекты №1-3 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м** | **x** | **512** | **548** | **591** | **630** |
| **Корректировки на местоположение объекта** | | | | | |
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3 | Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, д. 1, стр. 2 | Московская обл., Подольский район, с. Новосёлки, территория Технопарка, с. 15 | Московская обл., г.о. Подольск, д. Новоселки, Технопарка территория, 10с1 |
| Территориальная зона | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | 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 |
| Корректировка, % | x | 5,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 26 | 0 | 0 | 0 |
| **Корректировки на физические характеристики объекта** | | | | | |
| Площадь улучшений, кв. м | 15 768,0 | 15 567,0 | 6 625,0 | 5 245,7 | 11 181,0 |
| Корректировка, % | x | 0,00% | -7,00% | -7,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | -38 | -41 | 0 |
| Тип объекта | Здание с земельным участком | Помещение с земельным участком | Помещение с земельным участком | Помещение с земельным участком | Здание с земельным участком |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Класс качества | А | А | А | А | А |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Техническое состояние зданий | Очень хорошее | Хорошее | Хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее |
| Корректировка, % | x | 10,00% | 10,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 51 | 55 | 0 | 0 |
| Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Материал стен | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Корректировка, % | x | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Корректировка % | x | 1,76% | 0,06% | -3,90% | 0,66% |
| Корректировка, руб./кв. м | x | 9 | 0 | -23 | 4 |
| 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 |

| Показатель | Оцениваемые объекты №1-3 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует |
| Корректировка, % | х | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 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, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Корректировка на вид использования и (или) зонирование** | | | | | |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Относительная коррекция, %* | *х* | *21,76%* | *8,06%* | *-5,90%* | *5,66%* |
| *Относительная коррекция, руб./кв. м* | *х* | *111,5* | *44,2* | *-34,9* | *35,7* |
| **Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС** | **х** | **624** | **593** | **556** | **666** |
| ***Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %*** | ***х*** | ***22%*** | ***22%*** | ***16%*** | ***6%*** |
| 1-ABS (суммарная корректировка) | х | 0,78 | 0,78 | 0,84 | 0,94 |
| *Коэффициент вариации* | х | *8%* | | | |
| *Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости* | | *20%* | | | |
| Весовой коэффициент | 100% | 23% | 23% | 25% | 28% |
| **Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./м$^2$ с НДС** | **612** | **146** | **138** | **140** | **188** |

**Табл. 65. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемых объектов № 4-5 (с НДС, без коммунальных расходов)**

| 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** | **х** | **512** | **548** | **591** | **630** |
| **Корректировки на местоположение объекта** | | | | | |
| Местоположение | Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3 | Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, д. 1, стр. 2 | Московская обл., Подольский район, с. Новосёлки, территория Технопарка, с. 15 | Московская обл., г.о. Подольск, д. Новоселки, Технопарка территория, 10с1 |
| Территориальная зона | Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК | 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 |
| Корректировка, % | х | 5,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 26 | 0 | 0 | 0 |
| **Корректировки на физические характеристики объекта** | | | | | |
| Площадь улучшений, кв. м | 17 499,6 | 15 567,0 | 6 625,0 | 5 245,7 | 11 181,0 |
| Корректировка, % | х | 0,00% | -7,00% | -7,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | -38 | -41 | 0 |
| Тип объекта | Здание с земельным участком | Помещение с земельным участком | Помещение с земельным участком | Помещение с земельным участком | Здание с земельным участком |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Класс качества | А | А | А | А | А |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Техническое состояние зданий | Очень хорошее | Хорошее | Хорошее | Очень хорошее | Очень хорошее |
| Корректировка, % | х | 10,00% | 10,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 51 | 55 | 0 | 0 |
| Отопление | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется | Имеется |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Материал стен | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели | Сэндвич-панели |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Тип площадей | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых | Складские с долей административно-бытовых |
| Корректировка % | х | 0,50% | -1,18% | -5,09% | -0,59% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 3 | -6 | -30 | -4 |
| Наличие ж/д ветки | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры | Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Показатель | Оцениваемый объект | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | Имеется стеллажное оборудование | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует | Стеллажное оборудование отсутствует |
| Корректировка, % | х | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 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, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Корректировка на вид использования и (или) зонирование** | | | | | |
| Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца) | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых | Складское с долей административно-бытовых |
| Корректировка, % | х | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка, руб./кв. м | х | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Относительная коррекция, %* | *х* | *20,50%* | *6,82%* | *-7,09%* | *4,41%* |
| *Относительная коррекция, руб./кв. м* | *х* | *105,0* | *37,4* | *-41,9* | *27,8* |
| **Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС** | **х** | **617** | **586** | **549** | **658** |
| ***Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %*** | ***х*** | ***21%*** | ***23%*** | ***17%*** | ***6%*** |
| 1-ABS (суммарная корректировка) | х | 0,79 | 0,77 | 0,83 | 0,94 |
| *Коэффициент вариации* | х | *8%* | | | |
| *Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости* | х | *20%* | | | |
| Весовой коэффициент | 100% | 24% | 23% | 25% | 28% |
| **Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./м² с НДС** | **604** | **147** | **135** | **136** | **186** |

Арендная ставка для оцениваемых зданий составляет 612 и 604 руб./кв. м. в месяц с НДС с учетом операционных расходов (без учета коммунальных платежей). Так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют в своем составе долю вспомогательных помещений, арендопригодная площадь оцениваемых объектов, принимаемая к расчету равна общей площади. Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

**Табл. 66. Расчет потенциального валового дохода**

| № п/п | Показатель | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
|---|---|---|---|
| 1 | Общая площадь, кв. м | 15 768,00 | 17 247,90 |
| 2 | Арендопригодная площадь, кв. м | 15 768,00 | 17 247,90 |
| 3 | Ставка аренды, руб./кв. м в мес. с НДС с учетом операционных расходов, не включая коммунальные услуги | 612 | 604 |
| 4 | Ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС с учетом операционных расходов, не включая коммунальные услуги | 7 344 | 7 248 |
| 5 | Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год с НДС | 115 800 192 | 125 012 779 |

### 6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. предполагается, что арендные платежи будут производиться авансово.

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{vl} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_l), \text{ где:}$$

- $K_{vl}$ – потери от незаполняемости и неуплаты;
- $K_v$ – потери от незаполняемости;
- $K_l$ – потери от неуплаты.

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Потери арендной платы определяются в размере доли вакантных площадей. Средний уровень вакантных площадей (недозагрузки) для складских помещений, расположенных на юге Московской области составляет 1,45% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

В составе оцениваемых объектов есть объекты офисно-бытового назначения, однако, учитывая, что они как правило сдаются совместно с объектами производственно-складского назначения, уровень недозагрузки будет сопоставим. Расчет действительного валового дохода приведен далее.

**Табл. 67. Расчет действительного валового дохода**

| № п/п | Показатели | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
|---|---|---|---|
| 1 | Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год, с НДС | 115 800 192 | 125 012 779 |

| № п/п | Показатели | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
|---|---|---|---|
| 2 | Потери от недозагрузки, % от ПВД | 1,45% | 1,45% |
| 3 | Действительный валовый доход (ДВД), руб. с НДС | 114 121 089 | 123 200 094 |

### 6.4.4. Чистый операционный доход

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за минусом расходов правообладателя, не компенсируемых арендаторами.

Операционные расходы или расходы на содержание (далее ОР) включая коммунальные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. ОР включают:

1. Коммунальные расходы, в том числе:

- плата за электричество.
- плата за водоснабжение и канализацию.
- плата за отопление.

2. Эксплуатационные расходы, в том числе:

- уборка внутренних помещений;
- интернет и средства связи;
- охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т. д.);
- текущий (мелкий) ремонт;
- содержание территории и вывоз мусора;
- управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.).

3. Прочие расходы, в том числе:

- налоговые платежи (налог на имущество; плата за землю (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
- резерв на замещение (расходы капитального характера).

При этом, состав и структура расходов арендаторов и собственников (арендодателей) определяются условиями аренды. Выделяются два основных типа арендных ставок:

- валовая арендная ставка;
- чистая арендная ставка.

Валовая арендная ставка предполагает, что все операционные расходы оплачивает собственник объекта недвижимости (арендодатель). Такой формат арендной ставки также принято называть «все включено».

Чистая арендная ставка напротив, предполагает, что все операционные платежи несет арендатор (в отличие от валовой арендной ставки).

В результате проведённых расчетов действительный валовый доход получен на базе с учетом операционных расходов, но без учета коммунальных платежей. Таким образом, для получения чистого операционного дохода необходимо определить размер операционных расходов.

Фактические данные по операционным расходам Заказчиком не предоставлены в связи с небольшим периодом фактической эксплуатации объекта. Арендаторы компенсируют собственнику операционные расходы по

ставкам от 1 015,90 до 1 056,02 руб. на кв. м в год без НДС, что с НДС составляет от 1 219,08 до 1 267,22 руб. на кв. м.

По аналитическим материалам величина операционных расходов составляет:

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|---|---|---|---|
| | | ОТ | ДО |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода) | 23,12 | 18,12 | 28,15 |

**Рис. 69. Доля типовых расходов правообладателя в величине потенциального валового дохода, в %**[113]

***8.3. Типовые операционные расходы собственника объекта производственно-складской недвижимости***

**Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 41

| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 15,4% | 13,9% | 16,9% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 17,5% | 16,1% | 18,9% |

**Рис. 70. Доля типовых расходов правообладателя в величине потенциального валового дохода, в %**[114]

**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. 71. Операционные расходы руб. на кв. м без НДС**[115]

**Среднее значение операционных расходов составляет 1 130 руб./кв. м/год.** При этом диапазон заявляемых девелоперами значений показателя достаточно широкий – от 720 до 1 350 руб./кв. м/год.

**Рис. 72. Операционные расходы руб. на кв. м без НДС**[116]

---

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

[114] *Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.*

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

[116] *Складская недвижимость Московского региона, 4 квартал 2020, https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV--2020*

**Табл. 68. Расчет операционных расходов**

| № п/п | Источник | Операционные расходы, % | Операционные расходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с. 1 (к. 9) и гараж) | Операционные расходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с.2 (к. 10)) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г. | 23,12% от ПВД | 1 697,93 | 1 675,74 |
| 2 | Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г. | 17,5% от ПВД | 1 285,20 | 1 285,20 |
| 3 | Рынок складской недвижимости. Москва - 4 квартал 2020 года, https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7824.pdf | | 1 320,00 | 1 320,00 |
| 4 | Складская недвижимость Московского региона, 4 квартал 2020, https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/IV--2020 | | 1 356,00 | 1 356,00 |
| **Среднее значение, руб. на кв. м в год с НДС** | | | **1 414,78** | **1 409,23** |

**Табл. 69. Расчет чистого операционного дохода**

| № п/п | Показатели | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
|---|---|---|---|
| 1 | Действительный валовый доход (ДВД), руб. с НДС | 114 121 089 | 123 200 094 |
| 2 | Операционные расходы (ОР), руб. на кв. м с НДС | 1 415 | 1 409 |
| 3 | Операционные расходы (ОР), руб. с НДС | 22 308 301 | 24 306 334 |
| 4 | Чистый операционный доход (ЧОД), руб. с НДС | 91 812 788 | 98 893 760 |

### 6.4.5. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Средняя ставка капитализации для складских помещений по Московскому региону составляет 10,5% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

### 6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице.

**Табл. 70.Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу**

| № п/п | Показатели | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
|---|---|---|---|
| 1 | Чистый операционный доход (ЧОД), руб. с НДС | 91 812 788 | 98 893 760 |
| 2 | К-т капитализации, % | 10,50% | 10,50% |
| **3** | **Стоимость, руб., с НДС** | **874 407 502** | **941 845 332** |

| № п/п | Показатели | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 |
|---|---|---|---|
| 4 | Стоимость, руб., без НДС[117] | 743 855 252 | 798 729 777 |

[117] *Рассчитана с учетом стоимости прав на земельные участки (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельных участков см. в п. б. 2 Отчёта.*

# 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 оцениваемых земельных участков 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 № 15/9-10 от 12.03.2019 г. в стоимость земельных участков и Гаража 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 (зданий с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

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

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

**Рис. 73. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка [118]**

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

**Рис. 74. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка[119]**

**Табл. 71. 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. 72. Неопределенность величины стоимости оцениваемых объектов № 1-3**

| Наименование объекта | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб. | 655 625 933 | 743 855 252 | Не применялся |
| Неопределенность величины стоимости, % | 17,00% | 19,50% | - |
| Нижняя граница диапазона стоимости ($C_{min}$), руб. | 544 169 525 | 598 803 478 | - |
| Верхняя граница диапазона стоимости ($C_{max}$), руб. | 767 082 342 | 888 907 026 | - |
| *Область пересечения диапазонов, руб.* | *min* | *max* | |
| | *598 803 478* | *767 082 342* | - |
| **Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются** | | | |

**Табл. 73. Неопределенность величины стоимости оцениваемых объектов № 4-5**

| Наименование объекта | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| Стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода без НДС, руб. | 705 499 457 | 798 729 777 | Не применялся |
| Неопределенность величины стоимости, % | 17,00% | 19,50% | - |
| Нижняя граница диапазона стоимости ($C_{min}$), руб. | 585 564 549 | 642 977 470 | - |
| Верхняя граница диапазона стоимости ($C_{max}$), руб. | 825 434 364 | 954 482 083 | - |
| *Область пересечения диапазонов, руб.* | *min* | *max* | |

[118] *«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.*

[119] *«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.*

| Наименование объекта | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| | *642 977 470* | *825 434 364* | - |
| **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.

**Табл. 74. Ранжирование факторов**

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

**Табл. 75. Определение весовых коэффициентов**

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

**Табл. 76. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 1-3**

| Показатель | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб. | 655 625 933 | 743 855 252 | Не применялся |
| *Удельный вес используемого подхода* | *44,9%* | *55,1%* | - |
| **Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.** | **704 000 000** | | |

**Табл. 77. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 4-5**

| Показатель | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб. | 705 499 457 | 798 729 777 | Не применялся |
| *Удельный вес используемого подхода* | *44,9%* | *55,1%* | - |
| **Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.** | **757 000 000** | | |

**Табл. 78. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:2718 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019 г.**

| Показатель | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское, руб. | 91 094 277,12 | Не применялся | Не применялся |
| *Удельный вес используемого подхода* | *1,00* | - | - |

| Показатель | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| **Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.**[120] | | **91 094 000** | |
| Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., руб. без НДС | Не применялся | Не применялся | 238 543 537,56 |
| *Удельный вес используемого подхода* | - | - | *1* |
| **Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей без НДС, руб.** | | **238 544 000** | |
| **Итоговая величина стоимости земельного участка, площадью 37 632 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)** | | **329 638 000** | |

**Табл. 79. Согласование результатов Гараж по ПЗУ № Г9**

| Показатель | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | Не применялся | Не применялся | 13 949 234,00 |
| *Удельный вес используемого подхода* | *1* | - | - |
| **Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС** | | **13 949 000** | |

**Табл. 80. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:2525 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019 г.**

| Показатель | Рыночный (сравнительный) подход | Доходный подход | Затратный подход |
|---|---|---|---|
| Земельный участок, общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, руб. | 83 152 091,66 | Не применялся | Не применялся |
| *Удельный вес используемого подхода* | *1,00* | - | - |
| **Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.**[121] | | **83 152 000** | |
| Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., руб. | Не применялся | Не применялся | 217 745 776,44 |
| *Удельный вес используемого подхода* | - | - | *1* |
| **Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС** | | **217 746 000** | |
| **Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 34 351 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево (с учетом произведенных работ по улучшению)** | | **300 898 000** | |

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

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

**Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 марта 2021 г. составляет:**

**1 461 000 000 (Один миллиард четыреста шестьдесят один миллион) рублей без учета НДС,**

*в том числе:*

**Табл. 81. Результаты оценки Объекта оценки**

| №п/п | Наименование | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, руб. без НДС[122] |
|---|---|---|---|
| 1 | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | 50:27:0020806:1976 | 360 413 000 |
| 2 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | 50:27:0020806:2197 | 13 949 000 |
| 3 | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2718 | 329 638 000 |
| | | **Итого по объектам № 1-3** | **704 000 000** |
| 4 | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | 50:27:0020806:1977 | 456 102 000 |
| 5 | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2525 | 300 898 000 |
| | | **Итого по объектам № 4, 5** | **757 000 000** |

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

# ПРИЛОЖЕНИЯ

# Приложение 1. Задание на оценку

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №1**

«31» марта 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»**, имеющее лицензию ФКЦБ России от «07» февраля 2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Заместителя генерального директора Постникова Евгения Александровича, действующего на основании Доверенности № 242-19-ПР от 21.11.2019,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, далее именуемое «Исполнитель», в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 года:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Объект оценки (описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию) | Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку №1 |
| 2 | Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки | **Объект № 1:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922<br><br>**Объект № 2:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922<br><br>**Объект № 3:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922<br><br>**Объект № 4:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922<br><br>**Объект № 5:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: |

1

| | | |
|---|---|---|
| | | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922 |
| 3 | Цель оценки | Определение справедливой стоимости Объекта оценки |
| 4 | Предполагаемое использование результатов оценки | Для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» (далее – «фонд»).<br><br>Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации |
| 5 | Вид стоимости | Справедливая стоимость |
| 6 | Дата оценки | 31.03.2021 г. |
| 7 | Допущения, на которых должна основываться оценка | 1) Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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»;<br>2) Стоимость объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;<br>3) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;<br>4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки;<br>5) Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;<br>6) В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки); |

2

| | | |
|---|---|---|
| | | 7) Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;<br>8) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях без НДС;<br>9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшений.<br>10) Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке. |
| 8 | Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики) | Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку №1 |
| 9 | Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком. |
| 10 | Стоимость услуг | |
| 11 | Срок проведения оценки | 7 (Семь) рабочих дней |

3

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица № 2**

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер |
|---|---|---|
| 1 | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | 50:27:0020806:1976 |
| 2 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | 50:27:0020806:2197 |
| 3 | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2718 |
| 4 | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | 50:27:0020806:1977 |
| 5 | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2525 |

Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке **имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 г.** и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

| От Заказчика | ОТ Исполнителя |
|---|---|
| Заместитель генерального директора | Генеральный директор |
| _____ /Постников Е.А./ | _____ /Найчук С.О./ |

4

## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

СМАО

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

**является членом**
**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

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

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

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

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

ДИПЛОМ
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

на ведение оценочной деятельности в сфере оценочной

Регистрационный номер 0449

Город Санкт-Петербург 2014

Диплом является документом о профессиональной переподготовке

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1 «28» февраля 2018 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 по организации подготовки управленческих кадров»

от «28» февраля 2018 г. № 51

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» февраля 2021 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

0005
номер

*Настоящий сертификат выдан в том, что*

**ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**

ИНН 7810233126

*Соответствует требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»*
*(ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)*

**Генеральный директор СМАО** **Ю.В. Усова**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

# П О Л И С № 7811R/776/00134/7-04

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**
**Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68**
**ИНН 7810233126, КПП 781001001**

***Объект страхования:*** *не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*

*а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;*

*б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;*

*в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.*

***Страховой случай:*** *- события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*
*- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:*
*- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;*
*- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.*

***Оценочная деятельность:*** *деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

**Страховая сумма:** *согласно периодам ответственности:*

| Период ответственности | Страховая сумма на период ответственности (руб.) |
|---|---|
| 28.04.2017 г. – 29.11.2018 г. | 601 000 000,00 |
| 28.10.2018 г. – 31.12.2023 г. | 1 101 000 000,00 |

**Франшиза:** *не установлена*
**Территория страхового покрытия**: *Российская Федерация*
**Срок действия Договора страхования:**
*Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.*

*По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2023г.*

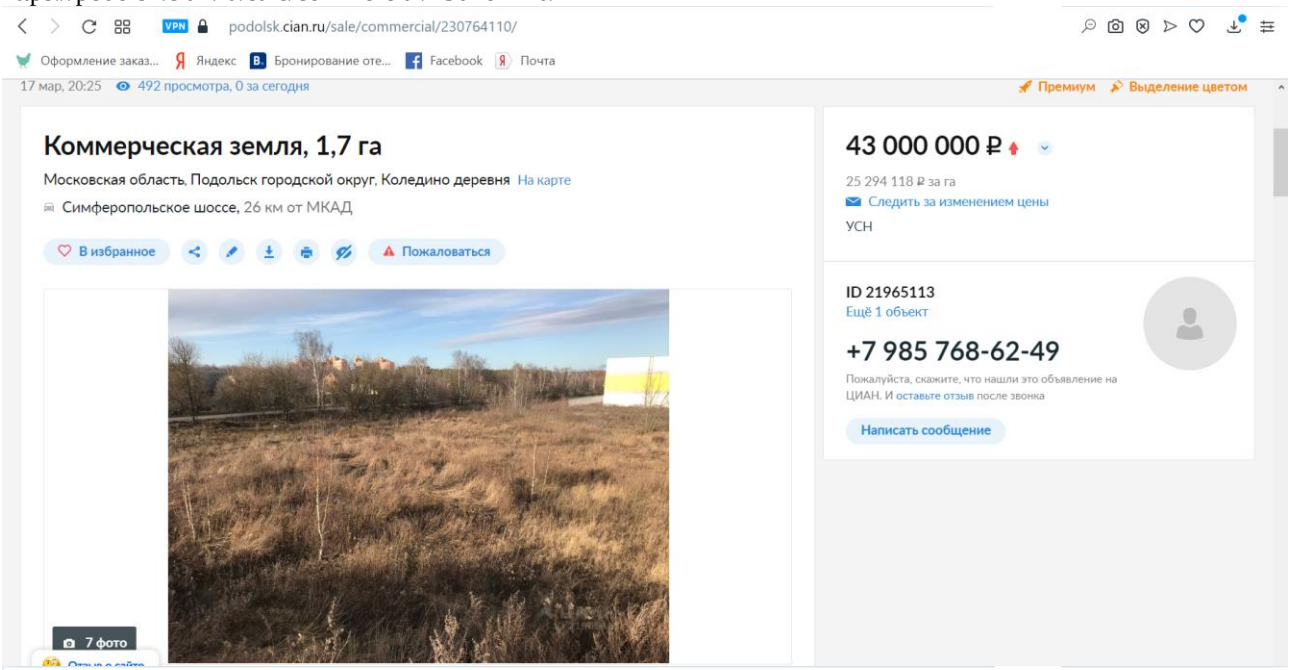
**Страховщик:**
Ицковский К.А.
На основании Доверенности

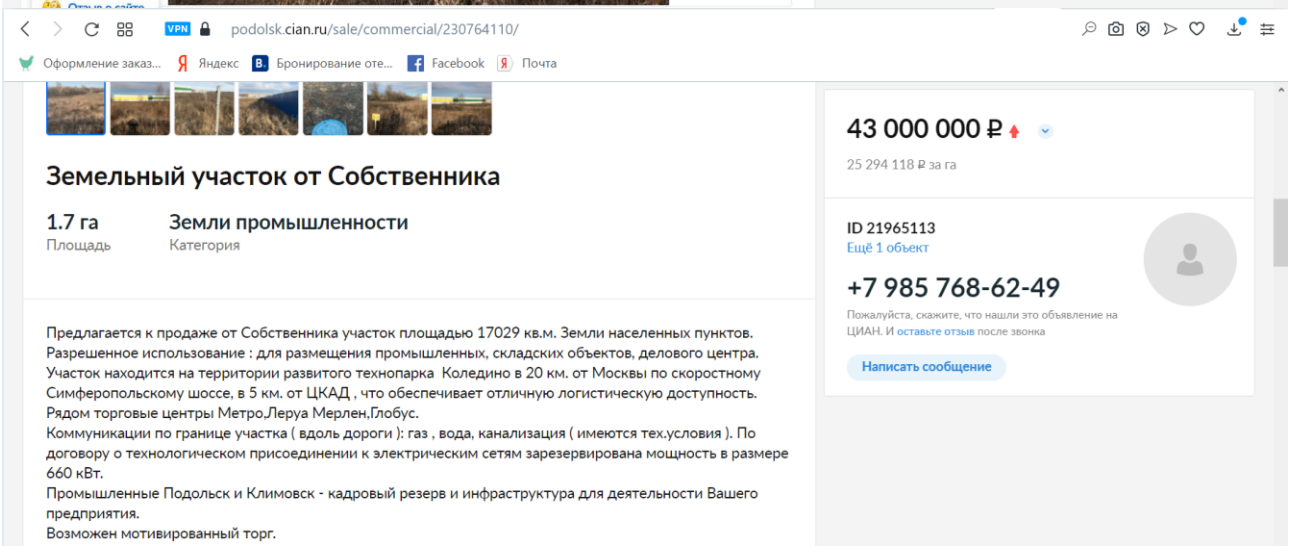
Место и дата выдачи полиса:
*г. Санкт-Петербург, 10.12.2020г.*

# Приложение 3. Рыночная информация

**Предложения по продаже земельных участков**

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/



podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 1,7 га

| | |
|---|---|
| Инвестпроект | Нет |
| Обременение | Нет |
| ВРИ | Промышленность |
| Можно изменить | Нет |

**Технические характеристики**

| | |
|---|---|
| **Электричество** | Есть, по границе участка |
| Мощность | 660 кВт |
| **Газ** | Есть, по границе участка |
| **Канализация** | Есть, по границе участка |
| Тип | Центральная |

43 000 000 ₽

25 294 118 ₽ за га

Следить за изменением цены

УСН

ID 21965113

Ещё 1 объект

+7 985 768-62-49

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

podolsk.cian.ru/sale/commercial/230764110/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 1,7 га

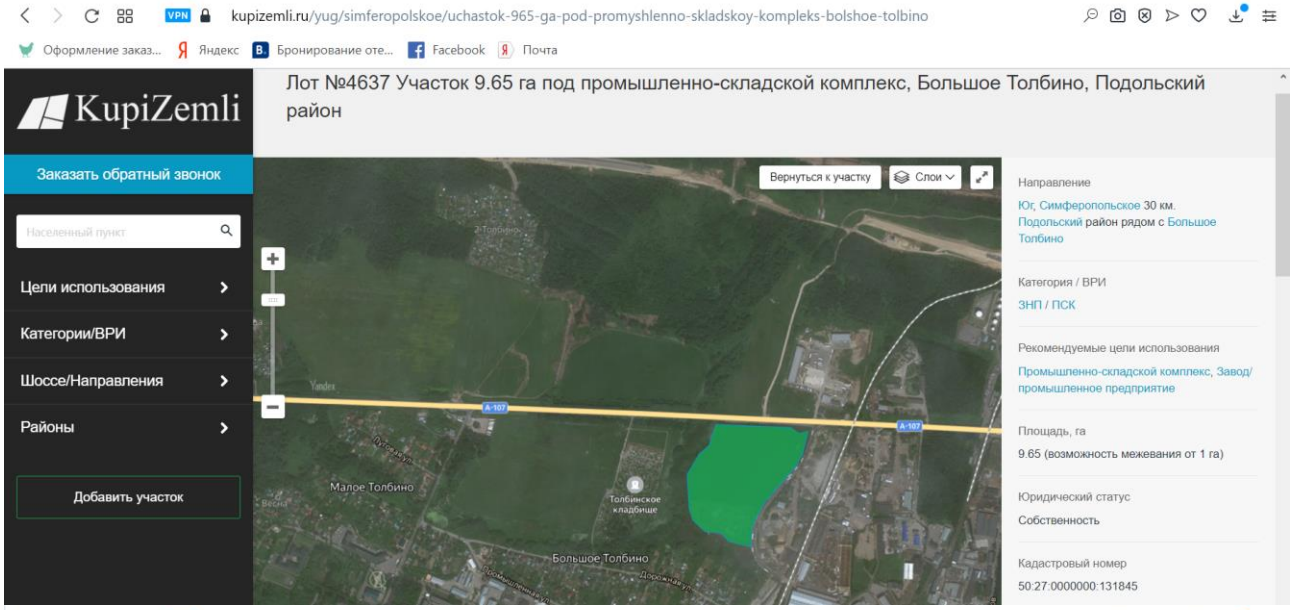
| | |
|---|---|
| **Водоснабжение** | Есть, по границе участка |
| Тип | Центральное |
| **Подъездные пути** | Асфальтированная дорога |

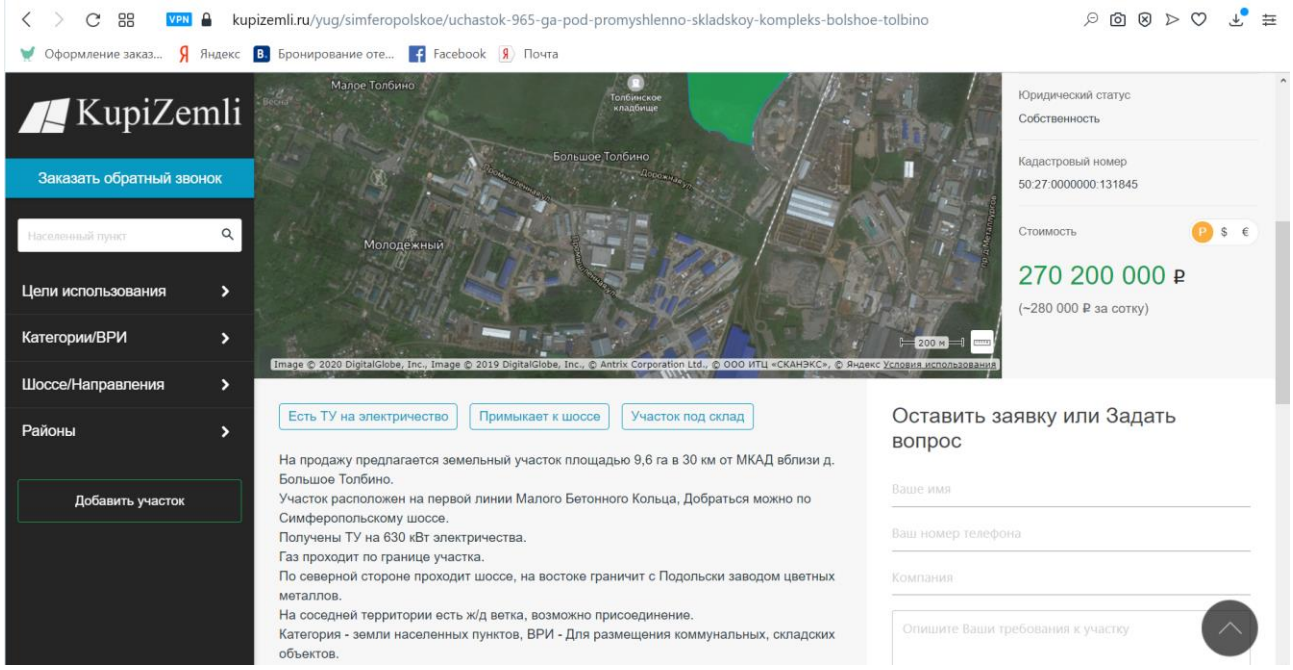
43 000 000 ₽

25 294 118 ₽ за га

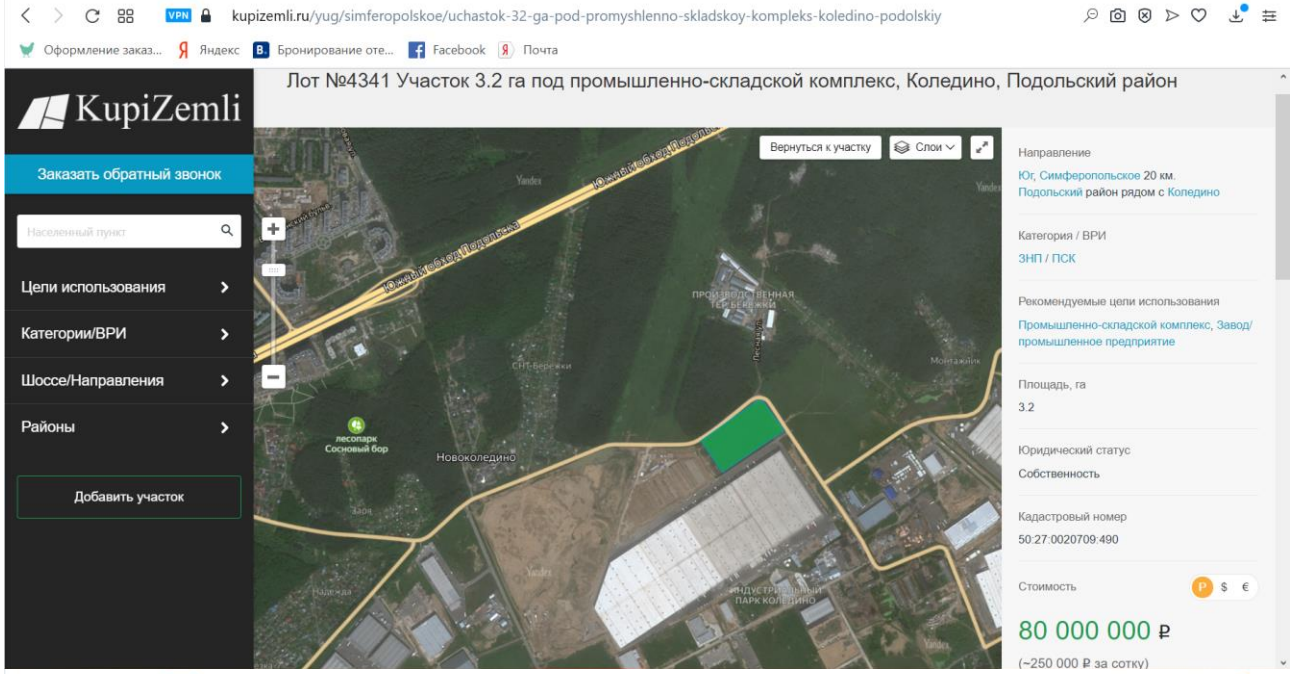
ID 21965113

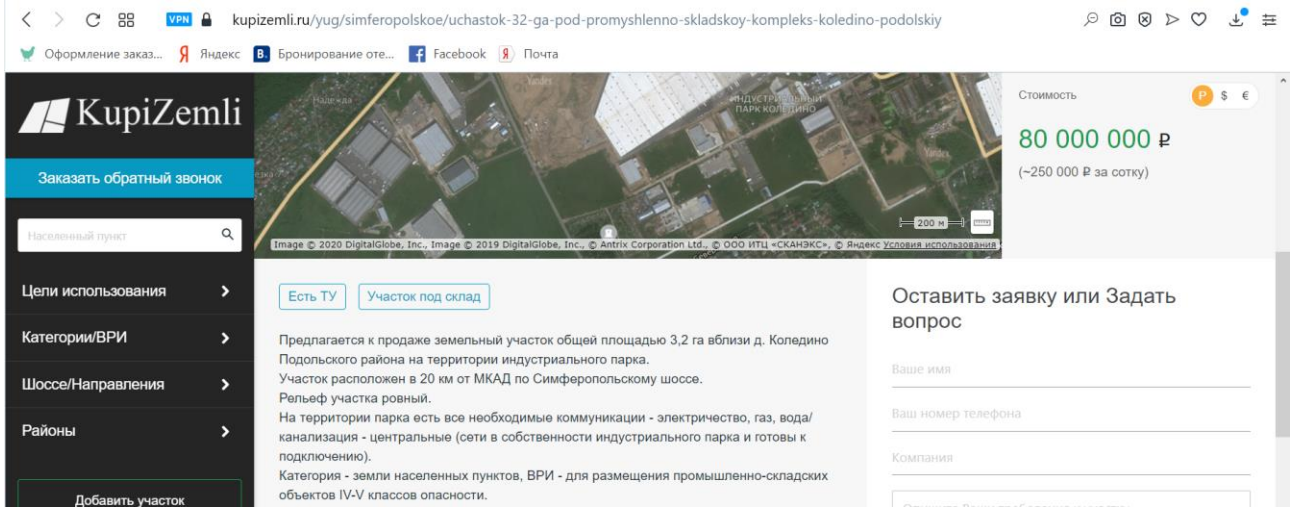
https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-bolshoe-tolbino



https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-32-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy



https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/

podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

24 мар, 19:52 424 просмотра, 2 за сегодня

Платное

## Коммерческая земля, 2,5 га

Московская область, Подольск, ул. Станционная, 12 На карте

Варшавское шоссе, 21 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн ₽

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

75 000 000 ₽

30 000 000 ₽ за га

PRO

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 1618 объектов

+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Бизнес-парк Ostankino*
БЦ в 100 метрах от метро. Продажа офисов с гибкими планировками от 147 000 р./м2.
+7 (499) 112-20-59
Останкино бизнес-парк. Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация на наш.дом.рф

podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

| 2.5 га | Земли промышленности |
|---|---|
| Площадь | Категория |

Лот 291164 Предложение от Собственника! Продажа земельного участка пром назначения площадью 2,5 Га в экологически чистом районе Подольска - вблизи деревни Северово, жд станция Кутузовская под строительство производственно-складского комплекса. Участок правильой формы, имеет ровный рельеф, обеспечен-ВНИМАНИЕ!!!- функционирующими городскими коммуникациями: водоподведением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного облэнергосбыта по электроснабжению предоставляются.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. 137, ЛОТ 291164

Онлайн-показ

75 000 000 ₽

30 000 000 ₽ за га

PRO

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Ещё 1618 объектов

+7 495 369-67-52

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА
Бизнес-парк Ostankino*
БЦ в 100 метрах от метро. Продажа офисов с гибкими планировками от 147 000 р./м2.

**Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке**

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252487904/

podolsk.cian.ru/sale/commercial/252487904/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

26 мар, 10:56 1 просмотр, 0 за сегодня Премиум

## Склад, 19 221 м²

Московская область, Подольск городской округ, Новогородово деревня На карте

Аннино · 30 мин. на транспорте

Симферопольское шоссе, 28 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

Отзыв о сайте

1 345 162 464 ₽

69 984 ₽ за м²

PRO

OFFICES WORLD

На рынке с Опыт работы 21 год года

Ещё 622 объекта

+7 499 504-88-76

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Екатерина Марковская

Нет отзывов

podolsk.cian.ru/sale/commercial/252487904/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

## 19221м2 Продажа

| 19 221 м² | 1 из 3 | Свободно |
|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Помещение |

Лот номер: 34221; На продажу предлагается складское помещение в техно-логистическом мультипарке класса А+ с готовой инфраструктурой.
Комплекс расположен в 28 км от МКАД, недалеко от Симферопольского шоссе, в черте городского округа Подольск.
Прекрасная транспортная доступность (участок расположен на Московском Малом кольце в 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольска).
Участки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями: электричество, вода, газоснабжение, канализация и т.д.
Все коммуникации централизованы.
Профессиональная управляющая компания будет обеспечивать бесперебойную работу всех инженерных систем Логистического парка, чёткое планирование управленческой деятельности, разработку индивидуальной программы обслуживания, своевременное проведение всех необходимых мероприятий и работ, организацию и контроль всех рабочих процессов.
ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ СКЛАДСКИХ ЗДАНИЙ
- Мультипарк состоит из 4 корпусов.
- Высота потолков: 8-12м.

1 345 162 464 ₽

69 984 ₽ за м²

PRO

OFFICES WORLD

На рынке с Опыт работы 21 год года

Ещё 622 объекта

+7 499 504-88-76

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Екатерина Марковская

Нет отзывов

podolsk.cian.ru/sale/commercial/252487904/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 19 221 м²

- Высота потолков: 8-12м.
- Кранбалки грузоподъемностью 5т.
- Собственная парковка для легковых и грузовых автомобилей.
- Нагрузка на пол: 8т/м2.
- Сетка колонн: 12х24м.
- Наличие погрузочно-разгрузочных доков.
- Металлический каркас.
- Офисно-бытовые помещения в трех уровнях. Площадь офисов 5-7% от площади склада.

Автоматическая спринклерная система пожаротушения.
Энергосберегающие технологии.
Площадь состоит из 30-ти блоков.
Каждый блок имеет размеры: склад 16 124 м2, офис 3 318 м2.
Количество грузовых парковочных мест на каждый блок: 1.
Количество легковых парковочных мест на каждый блок: 3.

1 345 162 464 ₽

69 984 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

OFFICES WORLD

На рынке с Опыт работы 21 год года

Ещё 622 объекта

+7 499 504-88-76

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/

podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

26 мар, 14:19 384 просмотра, 0 за сегодня Платное

## Склад (А), 6 100 м²

Московская область, Подольск, ул. Станционная, 22с13А На карте

Аннино · 30 мин. на транспорте

Варшавское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

Отзыв о сайте

335 500 000 ₽

55 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Респект Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с с 2007 года

Ещё 131 объект

+7 967 126-39-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

| 6 100 м² | 1 из 1 | 12x24 | 12 м | Свободно |
|---|---|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Сетка колонн | Выс. потолков | Помещение |

Производственно-складской комплекс,класса А, общей площадью 6100 кв.м. ( 5200 кв.м. - складская зона, 900 кв. м. - административно бытовые помещения). Построен объект в 2018г. 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 сэндвичпанели пир толщиной 100 мм (производство профхолод).

Высота потолков 15,4 метров, до потолка,рабочая 12-13м.

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.

335 500 000 ₽

55 000 ₽ за м²

PRO

Респект Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с с 2007 года

Ещё 129 объектов

+7 967 126-39-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 6 100 м²

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. Цена продажи 55000 р.кв.м.!

335 500 000 ₽

55 000 ₽ за м²

PRO

Респект Недвижимость

Агентство недвижимости

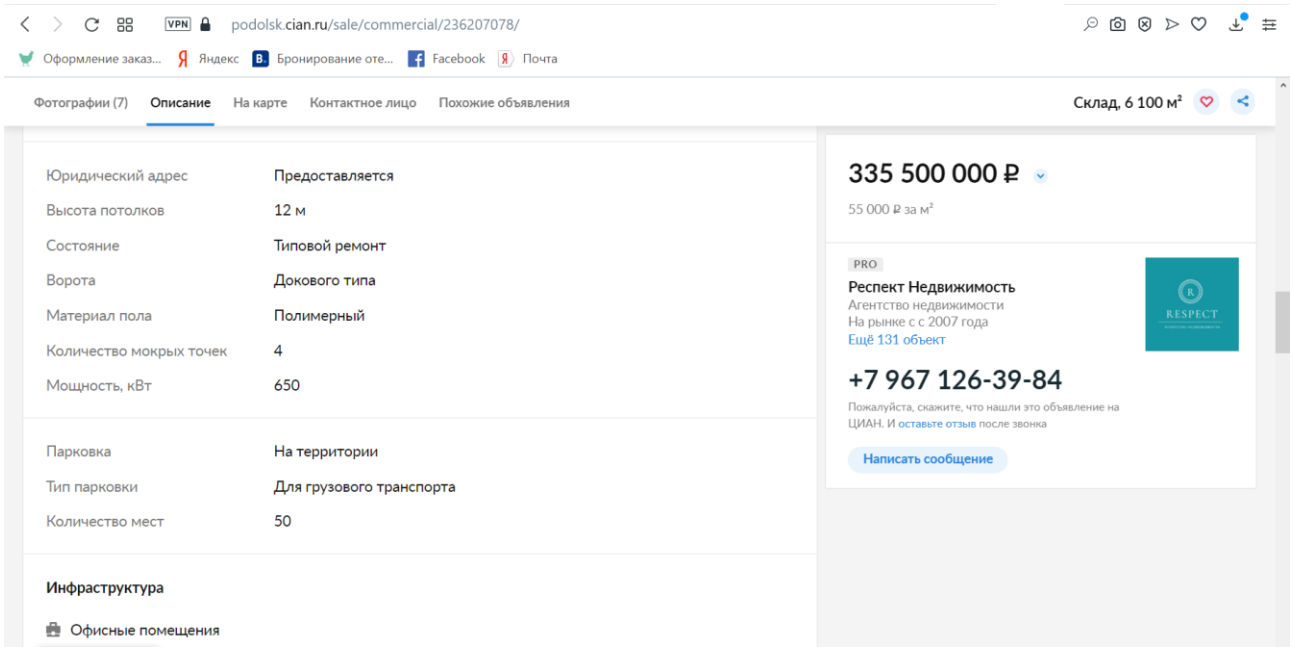
На рынке с с 2007 года

Ещё 129 объектов

+7 967 126-39-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение


podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/
Оформление заказ...
Яндекс
Бронирование оте...
Facebook
Почта
Фотографии (7)
Описание
На карте
Контактное лицо
Похожие объявления
Склад, 6 100 м²
Юридический адрес
Предоставляется
Высота потолков
12 м
Состояние
Типовой ремонт
Ворота
Докового типа
Материал пола
Полимерный
Количество мокрых точек
4
Мощность, кВт
650
Парковка
На территории
Тип парковки
Для грузового транспорта
Количество мест
50
Инфраструктура
Офисные помещения
335 500 000 ₽
55 000 ₽ за м²
PRO
Респект Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с с 2007 года
Ещё 131 объект
+7 967 126-39-84
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
RESPECT

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/

domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

28 мар, 06:07 91 просмотр, 1 за сегодня Топ

## Склад (А), 40 612 м²

в складском комплексе «Четыре сезона (Корпус 2)»

Московская область, Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, с9А На карте

Новокаширское шоссе, 17 км от МКАД Домодедовское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

1 949 376 000 ₽

48 000 ₽ за м²

PRO

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

На рынке с 1996 года

Ещё 491 объект

+7 495 132-12-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

отдел Industrial

5,0 ★★★★★ 2 отзыва

domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

| 40 612 м² | 1 из 1 | 12 м | Свободно |
|---|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Выс. потолков | Помещение |

Лот: 14056tp. Предлагаются помещения в новом современном логистическом парке "Северное Домодедово-1", класс А. Объект расположен на Домодедовском шоссе, между трассами М2 и М4, всего в 14-ти километрах от МКАД, недалеко от аэропорта Домодедово.

Общая площадь логистического парка составляет около 40 612 м2, при этом 38 560 м2 занимают складские площади и 1 764 м2 отведено под качественные эргономичные офисные помещения, необходимые для комфортной работы сотрудников. Предлагаемая площадь имеет гибкий формат деления на блоки (от 2500 м2 в зависимости от запроса клиента.

Рабочая высота потолков -12 м, спроектирована оптимальная сетка колонн под различные стеллажные схемы: 12 х 24 м, нагрузка на пол 8 т, предусмотрены доквеллеры, обеспечивающие эффективный разгрузочно-погрузочный процесс. Технические решения соответствуют международным стандартам FM Global. Комплекс оборудован системами коммуникаций: водоснабжение (до 11 000 м3/сутки), электроснабжение (до 50,6 МВт) и газоснабжение (до 11 000 м3/сутки). Предусмотрены парковочные места как для легковых, так и для средне-и крупнотоннажных т/с.

Готовность - 4 кв 2021.

Онлайн-показ

1 949 376 000 ₽

48 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

На рынке с 1996 года

Ещё 491 объект

+7 495 132-12-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

отдел Industrial

5,0 ★★★★★ 2 отзыва

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/241990898/

podolsk.cian.ru/sale/commercial/241990898/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

25 мар, 01:10 128 просмотров, 2 за сегодня Платное

## Склад (А), 21 650 м²

Московская область, Подольск, мкр. Центральный На карте

Бульвар Дмитрия Донского · 20 мин. на транспорте

Варшавское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

**1 000 000 000 ₽**

46 190 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Century 21 Street Realty

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Ещё 115 объектов

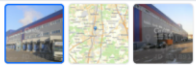
**+7 495 258-52-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

podolsk.cian.ru/sale/commercial/241990898/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта



| 21 650 м² | 1 из 1 | Свободно |
|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Помещение |

Номер объекта 59147.

Продается складской комплекс класса А 21 650 кв.м. в Подольске Год постройки 2009 г. Все строения и Земельный участок 4,28 га в собственности. Складской комплекс представляет собой разноуровневые здания максимальной этажностью 3 этажа. Высота потолков в складском секторе 12 метров. Имеются пандусы для разгрузки. Склад 1 общей площадью 13000 кв.м. Склад 2 общей площадью 8000 кв.м. В зданиях имеются два антресольных этажа, на которых размещены вспомогательные складские площади и офисно-бытовые помещения. Территория комплекса охраняемая, огороженная, КПП, система видеонаблюдения. Имеется стоянка для автомашин и площадка для разгрузки. Все коммуникации в наличии. Собственная газовая котельная мощностью 4 МВт. Возможно рассматривать как арендный бизнес. Без комиссии!

Онлайн-показ

**1 000 000 000 ₽**

46 190 ₽ за м²

PRO

Century 21 Street Realty

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Ещё 115 объектов

**+7 495 258-52-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/

podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

24 мар, 20:20 82 просмотра, 0 за сегодня Платное

## Склад, 21 466 м²

Московская область, Подольск, мкр. Львовский На карте

Симферопольское шоссе, 34 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

1 фото

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

1 008 902 000 ₽

47 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Ещё 460 объектов

+7 495 150-03-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

1 фото

| 21 466 м² | 1 из 1 | 12 м | Свободно |
|---|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Выс. потолков | Помещение |

Продается складской комплекс категории А - 21466 м. кв. Ограничения отсутствуют
Объект находится на юге Московской области, Львовский, Симферопольское шоссе, в 30 км от МКАД.

Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель EBITDA и чистые потоки предоставляются по запросу.

ТУ, коммуникации и безопасность: 250кВт, канализация, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, телефония, и интернет,
Объект под охраной (ЧОП).

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу
На объекте возможно организовать: сухой склад.

Онлайн-показ

1 008 902 000 ₽

47 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Ещё 460 объектов

+7 495 150-03-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Склад, 21 466 м²

| | |
|---|---|
| Высота потолков | 12 м |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Ворота | Докового типа |
| Парковка | На территории |

Инфраструктура

Офисные помещения

Онлайн-показ

1 008 902 000 ₽

47 000 ₽ за м²

PRO

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Ещё 460 объектов

+7 495 150-03-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

**Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке**

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

26 мар, 05:11 305 просмотров, 2 за сегодня Премиум

## Склад (А), 15 567 м²

в складском комплексе «Южные Врата (в микрорайоне Белые Столбы, вл3/3)»

Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3 На карте

Новокаширское шоссе, 34 км от МКАД Каширское шоссе, 36 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

Отзыв о сайте

8 432 125 ₽/мес.

6 500 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO

ID 15075273

1,0 1 отзыв

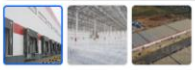
Ещё 49 объектов

+7 903 720-77-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта



| 15 567 м² | 1 из 1 | 12x24 | 12 м | Свободно |
|---|---|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Сетка колонн | Выс. потолков | Помещение |

1203.
Склад класса "А+" в индустриальном парке площадью более 500 000 м2. Предлагаются блоки от 5 000 м2
Бетонный пол с антипылевым покрытием. Нагрузка на пол - 7 тонн/м2. Шаг колонн 12 х 24 м.
Высота потолков - 12 метров. Погрузочные доки с докшелтерами и доклевеллерами. Спринклерная система пожаротушения. Автономные инженерные сети. Электричество до 1МВт на блок

8 432 125 ₽/мес.

6 500 ₽ за м² в год

PRO

ID 15075273

1,0 1 отзыв

Ещё 49 объектов

+7 903 720-77-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 15 567 м²

### Условия сделки

| | | | |
|---|---|---|---|
| Цена | 8 432 125 ₽/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | 6 500 ₽ за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 1 404 922 ₽ | Минимальный срок аренды | 36 мес. |
| | | Арендные каникулы | Да |
| Обеспечительный платеж | - | Стоимость парковки | Бесплатно |
| Коммунальные платежи | Не включены | Комиссия от клиента | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | | |
| Предоплата | 1 месяц | | |

8 432 125 ₽/мес.

6 500 ₽ за м² в год

PRO

ID 15075273

1,0 1 отзыв

Ещё 54 объекта

+7 903 720-77-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (3) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Склад, 15 567 м²

| | |
|---|---|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 12 м |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Ворота | Докового типа |
| Материал пола | Полимерный |
| Мощность, кВт | 500 |
| Парковка | На территории |
| Тип парковки | Для грузового транспорта |
| Количество мест | 150 |
| Дополнительные услуги | Ответственное хранение |

8 432 125 ₽/мес.

6 500 ₽ за м² в год

PRO

ID 15075273

1,0 1 отзыв

Ещё 49 объектов

+7 903 720-77-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/250126438/

podolsk.cian.ru/rent/commercial/250126438/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

23 мар, 00:32 24 просмотра, 4 за сегодня

Платное

## Склад, от 3 000 до 6 625 м²

в складском комплексе «Лого Груп (Строение 2)»

Московская область, Подольск городской округ, Покров село, ул. Полевая, 1с2 На карте

Аннино · 20 мин. на транспорте

Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД Домодедовское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

от 1 740 000
до 3 842 500 ₽/мес.

от 6 960 ₽ за м² в год

PRO
NT Properties
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Ещё 63 объекта

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

podolsk.cian.ru/rent/commercial/250126438/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

| От 3 000 до 6 625 м² | 1 из 1 | 12x24 | 12 м | Свободно |
|---|---|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Сетка колонн | Выс. потолков | Помещение |

Онлайн-показ

от 1 740 000
до 3 842 500 ₽/мес.

от 6 960 ₽ за м² в год

PRO
NT Properties
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Ещё 63 объекта

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

### Доступные площади

| | | |
|---|---|---|
| 3000 м² | 6 960 ₽ за м²/год | 1 740 000 ₽/мес |
| 6625 м² | 6 960 ₽ за м²/год | 3 842 500 ₽/мес |

В аренду предлагается Блок в складском комплексе класса А.
Комплекс расположен на расстоянии 17 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, в районе д. Покров.
Площади: Склад 5 577 кв. м, Мезонин 524 кв. м, Офис 524 кв. м
ТЕХ. ХАРАКТЕРИСТИКИ:
Рабочая высота 12 м
Шаг колонн 12x24 м
Бетонные полы с антипылевым покрытием
Допустимая нагрузка на полы 8 т/кв. м
Уровень пола 1.2 м
Спринклерная система пожаротушения

podolsk.cian.ru/rent/commercial/250126438/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 3 000 до 6 625 м²

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:
Склад 5 800 руб./кв. м/год

Операционные расходы включены в ставку
НДС не включен
коммунальные платежи оплачиваются отдельно по факту потребления

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

| | | | |
|---|---|---|---|
| Цена | от 1 740 000 до 3 842 500 ₽/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | от 6 960 ₽ за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 290 000-640 417 ₽ | Минимальный срок аренды | 24 мес. |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | Да |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | Бесплатно |
| расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

от 1 740 000
до 3 842 500 ₽/мес.

от 6 960 ₽ за м² в год

PRO
NT Properties
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Ещё 63 объекта

NTPROPERTIES

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

podolsk.cian.ru/rent/commercial/250126438/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 3 000 до 6 625 м²

| | |
|---|---|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 12 м |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Ворота | Докового типа |
| Материал пола | Бетон |
| Количество мокрых точек | 4 |
| Мощность, кВт | 500 |
| Парковка | На территории |
| Тип парковки | Для грузового транспорта |
| Количество мест | 30 |
| Количество мест | 100 |
| Количество мест | 200 |

Онлайн-показ

от 1 740 000
до 3 842 500 ₽/мес.

от 6 960 ₽ за м² в год

PRO
NT Properties
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Ещё 63 объекта

NTPROPERTIES

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/

podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

23 мар, 00:32 128 просмотров, 2 за сегодня

Платное

## Склад (А), от 2 100 до 5 245 м²

в складском комплексе «Сынково (Строение 8)»

Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарка территория, 15 На карте

Симферопольское шоссе, 31 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

от 1 312 500
до 3 278 125 ₽/мес.

от 7 500 ₽ за м² в год

PRO
NT Properties
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Ещё 64 объекта

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

| От 2 100 до 5 245 м² | 1 из 1 | 12x24 | 12 м | Свободно |
|---|---|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Сетка колонн | Выс. потолков | Помещение |

### Доступные площади

| | | |
|---|---|---|
| 2100 м² | 7 500 ₽ за м²/год | 1 312 500 ₽/мес |
| 3145 м² | 7 500 ₽ за м²/год | 1 965 625 ₽/мес |
| 5245 м² | 7 500 ₽ за м²/год | 3 278 125 ₽/мес |

В аренду предлагаются блоки в здании на пересечении Симферопольского шоссе и МБК А-107.
Блок 1: 3 154 кв. м

Технические характеристики здания:
Кдасс А
Рабочая высота 12 м
Шаг колонн 12x24

Онлайн-показ

от 1 312 500
до 3 278 125 ₽/мес.

от 7 500 ₽ за м² в год

PRO
NT Properties
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Ещё 64 объекта

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 2 100 до 5 245 м²

Доковые ворота с уравнительными площадками и уплотнительными контурами.
На территории предусмотрена парковка:
10 м/м для грузовых автомобилей
10 м/м для легковых автомобилей
Спринклерная система пожаротушения.
Собственное КПП, огороженная территория.
Готовность к въезду - март 2021 г.
Аренда от 7 500 рублей за кв.м. с учетом OPEX и НДС
* Возможно деление блоков от 1 050 кв.м.
Звоните, буду рада ответить на Ваши вопросы!

Онлайн-показ

от 1 312 500
до 3 278 125 ₽/мес.

от 7 500 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
NT Properties

podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (8) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Склад, от 2 100 до 5 245 м²

**Условия сделки**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Цена | от 1 312 500 до 3 278 125 ₽/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | от 7 500 ₽ за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 218 750-546 355 ₽ | Минимальный срок аренды | 48 мес. |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | Да |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | Бесплатно |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | 1 месяц | | |

Онлайн-показ

от 1 312 500
до 3 278 125 ₽/мес.

от 7 500 ₽ за м² в год

PRO
NT Properties
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Ещё 63 объекта

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (8) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Склад, от 2 100 до 5 245 м²

| | |
|---|---|
| Юридический адрес | Предоставляется |
| Высота потолков | 12 м |
| Состояние | Типовой ремонт |
| Ворота | Докового типа |
| Материал пола | Бетон |
| Количество мокрых точек | 2 |
| Мощность, кВт | 200 |
| Парковка | На территории |
| Тип парковки | Для грузового транспорта |
| Количество мест | 10 |
| Дополнительные услуги | Ответственное хранение |

Онлайн-показ

от 1 312 500
до 3 278 125 ₽/мес.

от 7 500 ₽ за м² в год

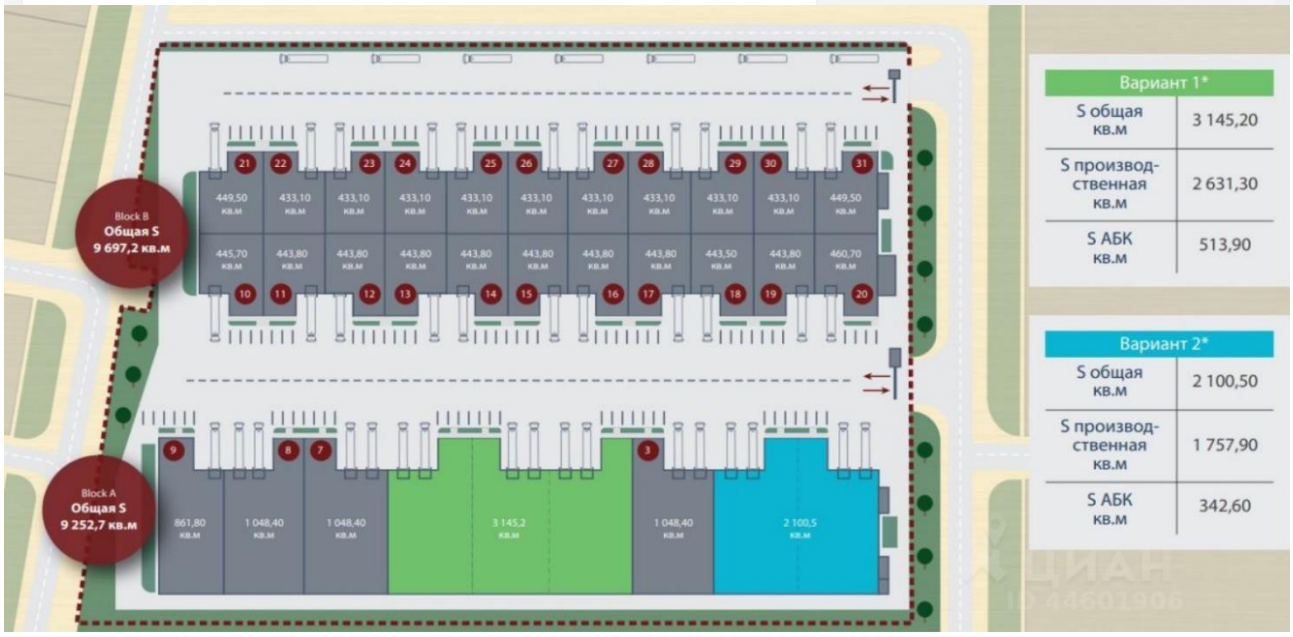
Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
NT Properties
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
Ещё 64 объекта

+7 903 013-01-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка




| Вариант 1* | |
|---|---|
| S общая кв.м | 3 145,20 |
| S производственная кв.м | 2 631,30 |
| S АБК кв.м | 513,90 |

| Вариант 2* | |
|---|---|
| S общая кв.м | 2 100,50 |
| S производственная кв.м | 1 757,90 |
| S АБК кв.м | 342,60 |

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/

podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

26 мар, 09:55 179 просмотров, 2 за сегодня Топ

## Склад, от 5 500 до 11 181 м²

Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, 2 На карте

Симферопольское шоссе, 31 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

от 3 666 667
до 7 454 000 ₽/мес.

от 8 000 ₽ за м² в год

PRO
Skladium
Ещё 99 объектов

+7 495 637-80-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID: 58760174
Нет отзывов

РЕКЛАМА
Торговые помещения в ЖК «Сиреневый парк»
От 220 т.р./м². Отдельный вход, витринное остекление. м. б-р Рокоссовского.
+7 (495) 023-36-56
Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. ПД на www.наш.дом.рф.

podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

| От 5 500 до 11 181 м² | 1 из 1 | 12 м | Свободно |
|---|---|---|---|
| Площадь | Этаж | Выс. потолков | Помещение |

### Доступные площади

| | | |
|---|---|---|
| 5500 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 3 666 667 ₽/мес |
| 5900 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 3 933 334 ₽/мес |
| 6300 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 4 200 000 ₽/мес |
| 6800 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 4 533 334 ₽/мес |
| 7300 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 4 866 667 ₽/мес |
| 7800 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 5 200 000 ₽/мес |
| [illegible] | 8 000 ₽ за м²/год | 5 600 000 ₽/мес |

от 3 666 667
до 7 454 000 ₽/мес.

от 8 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO
Skladium
Ещё 99 объектов

+7 495 637-80-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID: 58760174
Нет отзывов

РЕКЛАМА
Торговые помещения в ЖК «Сиреневый парк»
От 220 т.р./м². Отдельный вход, витринное остекление. м. б-р Рокоссовского.
+7 (495) 023-36-56
Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. ПД на www.наш.дом.рф.

podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Склад, от 5 500 до 11 181 м²

| | | |
|---|---|---|
| 8400 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 5 600 000 ₽/мес |
| 9000 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 6 000 000 ₽/мес |
| 9700 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 6 466 667 ₽/мес |
| 10500 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 7 000 000 ₽/мес |
| 11181 м² | 8 000 ₽ за м²/год | 7 454 000 ₽/мес |

Предлагается в аренду склад площадью 11181 кв. м с возможностью деления от 5500 кв. м
Складской комплекс расположен 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольска.
В новом складском комплексе сдаются и продаются различные блоки
Высота потолков-12м, полы антипыль. Все блоки оборудованы воротами
Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория.
Бесплатный въезд на территорию. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. готовая инфраструктура: территория полностью охраняется, блоки оборудованы необходимым количеством парковочных мест, комплексную эксплуатацию объектов недвижимости обеспечивает профессиональная управляющая компания.
Номер лота: 21075

от 3 666 667
до 7 454 000 ₽/мес.
от 8 000 ₽ за м² в год

PRO
Skladium
Ещё 99 объектов
+7 495 637-80-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID: 58760174
Нет отзывов

podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/

Оформление заказ... Яндекс Бронирование оте... Facebook Почта

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 5 500 до 11 181 м²

**Условия сделки**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Цена | от 3 666 667 до 7 454 000 ₽/мес. | Тип аренды | Прямая Аренда |
| Ставка | от 8 000 ₽ за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | НДС включен: 611 112-1 242 023 ₽ | Минимальный срок аренды | - |
| Обеспечительный платеж | - | Арендные каникулы | - |
| Коммунальные платежи | Не включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |
| Предоплата | - | | |

от 3 666 667
до 7 454 000 ₽/мес.
от 8 000 ₽ за м² в год

PRO
Skladium
Ещё 99 объектов
+7 495 637-80-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Информация, используемая в рамках затратного подхода к оценке**

*Выпуск 113 • октябрь 2020*

50

2

Строительно-монтажные работы

| БЕЗ НДС | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Дата введения сметных цен, период | Центральный район | | | | | | |
| | г.Москва | Московская область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область | Тверская область | Тульская область |
| **01.01.1984** | **0,04517** | **0,04989** | **0,05922** | **0,05985** | **0,05812** | **0,06210** | **0,05903** |
| **01.01.1991** | **0,07306** | **0,08096** | **0,09592** | **0,09766** | **0,09441** | **0,10162** | **0,09633** |
| декабрь 1999 г. | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** |
| 2000 г. | 1,134 | 1,074 | 1,240 | 1,178 | 1,118 | 1,151 | 1,169 |
| 2001 г. | 1,510 | 1,355 | 1,618 | 1,459 | 1,400 | 1,472 | 1,389 |
| 2002 г. | 1,789 | 1,662 | 1,956 | 1,769 | 1,732 | 1,827 | 1,707 |
| 2003 г. | 2,087 | 1,937 | 2,287 | 2,075 | 2,097 | 2,182 | 2,038 |
| 2004 г. | 2,388 | 2,229 | 2,596 | 2,415 | 2,473 | 2,569 | 2,386 |
| 2005 г. | 2,781 | 2,616 | 2,976 | 2,850 | 2,941 | 3,022 | 2,814 |
| 2006 г. | 3,427 | 3,235 | 3,589 | 3,502 | 3,661 | 3,702 | 3,475 |
| 2007 г. | 4,031 | 3,787 | 4,162 | 3,991 | 4,321 | 4,185 | 4,008 |
| 2008 г. | 4,753 | 4,552 | 4,928 | 4,722 | 5,115 | 4,938 | 4,737 |
| 2009 г. | 5,238 | 5,077 | 5,320 | 5,055 | 5,406 | 5,537 | 5,181 |
| 2010 г. | 6,874 | 6,016 | 6,208 | 5,444 | 6,037 | 6,010 | 5,469 |
| 2011 г. | 7,536 | 6,127 | 6,466 | 5,940 | 6,208 | 6,391 | 5,281 |
| 2012 г. | 8,454 | 6,673 | 7,466 | 7,028 | 7,116 | 7,360 | 6,082 |
| 2013 г. | 10,173 | 7,314 | 8,249 | 7,265 | 8,079 | 8,175 | 7,523 |
| 2014 г. | 10,369 | 7,758 | 8,642 | 7,529 | 8,581 | 8,404 | 7,915 |
| 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. | 11,371 | 9,974 | 9,265 | 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** |
| июль | 11,707 | 10,526 | 9,723 | 9,453 | 9,381 | 10,187 | 10,223 |
| август | 11,722 | 10,540 | 9,736 | 9,465 | 9,393 | 10,202 | 10,236 |
| сентябрь | 11,737 | 10,555 | 9,749 | 9,478 | 9,406 | 10,216 | 10,244 |
| **3-й кв.** | **11,722** | **10,540** | **9,736** | **9,465** | **9,393** | **10,202** | **10,234** |
| 4-й кв. | | | | | | | |
| 2020 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| октябрь | 11,760 | 10,574 | 9,761 | 9,490 | 9,417 | 10,237 | 10,261 |
| ноябрь | 11,783 | 10,593 | 9,774 | 9,503 | 9,429 | 10,258 | 10,279 |
| декабрь | 11,805 | 10,612 | 9,787 | 9,515 | 9,441 | 10,279 | 10,297 |

## Выпуск 106 • январь 2019

50

2

Строительно-монтажные работы

| БЕЗ НДС | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Дата введения сметных цен, период | Центральный район | | | | | | |
| | г.Москва | Московская область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область | Тверская область | Тульская область |
| **01.01.1984** | **0,04517** | **0,04989** | **0,05922** | **0,05985** | **0,05812** | **0,06210** | **0,05903** |
| **01.01.1991** | **0,07306** | **0,08096** | **0,09592** | **0,09766** | **0,09441** | **0,10162** | **0,09633** |
| декабрь 1999 г. | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** |
| 2000 г. | 1,134 | 1,074 | 1,240 | 1,178 | 1,118 | 1,151 | 1,169 |
| 2001 г. | 1,510 | 1,355 | 1,618 | 1,459 | 1,400 | 1,472 | 1,389 |
| 2002 г. | 1,789 | 1,662 | 1,956 | 1,769 | 1,732 | 1,827 | 1,707 |
| 2003 г. | 2,087 | 1,937 | 2,287 | 2,075 | 2,097 | 2,182 | 2,038 |
| 2004 г. | 2,388 | 2,229 | 2,596 | 2,415 | 2,473 | 2,569 | 2,386 |
| 2005 г. | 2,781 | 2,616 | 2,976 | 2,850 | 2,941 | 3,022 | 2,814 |
| 2006 г. | 3,427 | 3,235 | 3,589 | 3,502 | 3,661 | 3,702 | 3,475 |
| 2007 г. | 4,031 | 3,787 | 4,162 | 3,991 | 4,321 | 4,185 | 4,008 |
| 2008 г. | 4,753 | 4,552 | 4,928 | 4,722 | 5,115 | 4,938 | 4,737 |
| 2009 г. | 5,238 | 5,077 | 5,320 | 5,055 | 5,406 | 5,537 | 5,181 |
| 2010 г. | 6,874 | 6,016 | 6,208 | 5,444 | 6,037 | 6,010 | 5,469 |
| 2011 г. | 7,536 | 6,127 | 6,466 | 5,940 | 6,208 | 6,391 | 5,281 |
| 2012 г. | 8,454 | 6,673 | 7,466 | 7,028 | 7,116 | 7,360 | 6,082 |
| 2013 г. | 10,173 | 7,314 | 8,249 | 7,265 | 8,079 | 8,175 | 7,523 |
| 2014 г. | 10,369 | 7,758 | 8,642 | 7,529 | 8,581 | 8,404 | 7,915 |
| 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** |
| 1-й кв. | 10,289 | 8,771 | 9,172 | 8,347 | 8,614 | 9,023 | 8,774 |
| 2-й кв. | 10,145 | 9,001 | 8,968 | 8,315 | 8,597 | 8,877 | 8,989 |
| 3-й кв. | 10,589 | 9,234 | 8,934 | 8,570 | 8,497 | 8,917 | 9,197 |
| 4-й кв. | 10,934 | 9,474 | 9,065 | 8,766 | 8,670 | 9,213 | 9,470 |
| **2018 г.** | | | | | | | |
| 1-й кв. | 11,083 | 9,576 | 9,046 | 8,729 | 8,681 | 9,214 | 9,479 |
| 2-й кв. | 11,216 | 9,636 | 9,076 | 8,760 | 8,705 | 9,240 | 9,533 |
| **3-й кв.** | **11,304** | **9,810** | **9,168** | **8,924** | **8,841** | **9,452** | **9,644** |
| октябрь | 11,319 | 9,906 | 9,197 | 8,954 | 8,909 | 9,491 | 9,692 |
| ноябрь | 11,336 | 9,935 | 9,208 | 8,968 | 8,923 | 9,508 | 9,706 |
| декабрь | 11,351 | 9,951 | 9,221 | 8,982 | 8,935 | 9,524 | 9,718 |
| **4-й кв.** | **11,335** | **9,930** | **9,209** | **8,968** | **8,923** | **9,508** | **9,705** |
| 2019 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| январь | 11,378 | 9,981 | 9,243 | 9,005 | 8,957 | 9,550 | 9,741 |
| февраль | 11,405 | 10,011 | 9,264 | 9,028 | 8,979 | 9,576 | 9,764 |
| март | 11,432 | 10,041 | 9,286 | 9,051 | 9,001 | 9,602 | 9,787 |

**Выпуск 109 • октябрь 2019**

**50**

2

Строительно-монтажные работы

| БЕЗ НДС | Центральный район | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Дата введения сметных цен, период | г.Москва | Московская область | Орловская область | Рязанская область | Смоленская область | Тверская область | Тульская область |
| **01.01.1984** | **0,04517** | **0,04989** | **0,05922** | **0,05985** | **0,05812** | **0,06210** | **0,05903** |
| **01.01.1991** | **0,07306** | **0,08096** | **0,09592** | **0,09766** | **0,09441** | **0,10162** | **0,09533** |
| 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. | 1,769 | 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. | 7,596 | 6,127 | 6,466 | 5,940 | 6,208 | 6,391 | 5,281 |
| 2012 г. | 8,454 | 6,673 | 7,466 | 7,026 | 7,116 | 7,360 | 6,082 |
| 2013 г. | 10,173 | 7,314 | 8,249 | 7,265 | 8,079 | 8,175 | 7,523 |
| 2014 г. | 10,369 | 7,758 | 8,642 | 7,529 | 8,581 | 8,404 | 7,915 |
| 2015 г. | 10,028 | 7,953 | 8,408 | 7,783 | 8,272 | 8,430 | 8,233 |
| 2016 г. | 10,230 | 8,358 | 8,764 | 8,181 | 8,366 | 8,627 | 8,463 |
| 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** |
| 1-й кв. | 11,083 | 9,576 | 9,046 | 8,729 | 8,681 | 9,214 | 9,479 |
| 2-й кв. | 11,216 | 9,636 | 9,076 | 8,760 | 8,705 | 9,240 | 9,533 |
| 3-й кв. | 11,304 | 9,810 | 9,168 | 8,924 | 8,841 | 9,452 | 9,644 |
| 4-й кв. | 11,335 | 9,930 | 9,209 | 8,968 | 8,923 | 9,508 | 9,705 |
| **2019 г.** | | | | | | | |
| 1-й кв. | 11,371 | 9,974 | 9,265 | 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** |
| июль | 11,452 | 10,086 | 9,351 | 9,125 | 9,079 | 9,733 | 9,844 |
| август | 11,463 | 10,100 | 9,362 | 9,136 | 9,091 | 9,747 | 9,856 |
| сентябрь | 11,469 | 10,221 | 9,480 | 9,239 | 9,197 | 9,878 | 9,989 |
| **3-й кв.** | **11,461** | **10,136** | **9,398** | **9,167** | **9,122** | **9,786** | **9,896** |
| 4-й кв. | | | | | | | |
| 2019 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| октябрь | 11,488 | 10,253 | 9,511 | 9,270 | 9,230 | 9,917 | 10,032 |
| ноябрь | 11,506 | 10,282 | 9,543 | 9,300 | 9,263 | 9,957 | 10,076 |
| декабрь | 11,524 | 10,316 | 9,574 | 9,331 | 9,296 | 9,997 | 10,119 |

**Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов**

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: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1976 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 21.03.2019 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение): | Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 1 |
| Площадь, м2: | 15499.3 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1-3, в том числе подземных 0 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2019 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | 248069121.66 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:27:0020806:2718 |
| 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),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922 |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия ЛЕВИНАС.В. |

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: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1976 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1 | Общая долевая собственность<br>50:27:0020806:1976-50/143/2021-9<br>20.01.2021 20:51:13 |
| 3 | Документы-основания | | 3.1 | Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | | дата государственной регистрации: | 20.01.2021 20:51:13 | |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1976-50/143/2021-10 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941 | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор доверительного управления, Выдан 24.10.2019 | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Аренда | |
| | | дата государственной регистрации: | 12.09.2020 12:26:18 | |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1976-50/215/2020-3 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 16.03.2027 | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НТС "ГРАДИЕНТ", ИНН: 7720125736 | |
| | | основание государственной регистрации: | дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года, Выдан 25.08.2020<br>долгосрочный договор аренды , Выдан 01.11.2019<br>Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

ЛЕВИНАС В.

М.П.

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №2 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1976 |

| | | |
|---|---|---|
| 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 |

| | | |
|---|---|---|
| | | ЛЕВИНАС В. |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

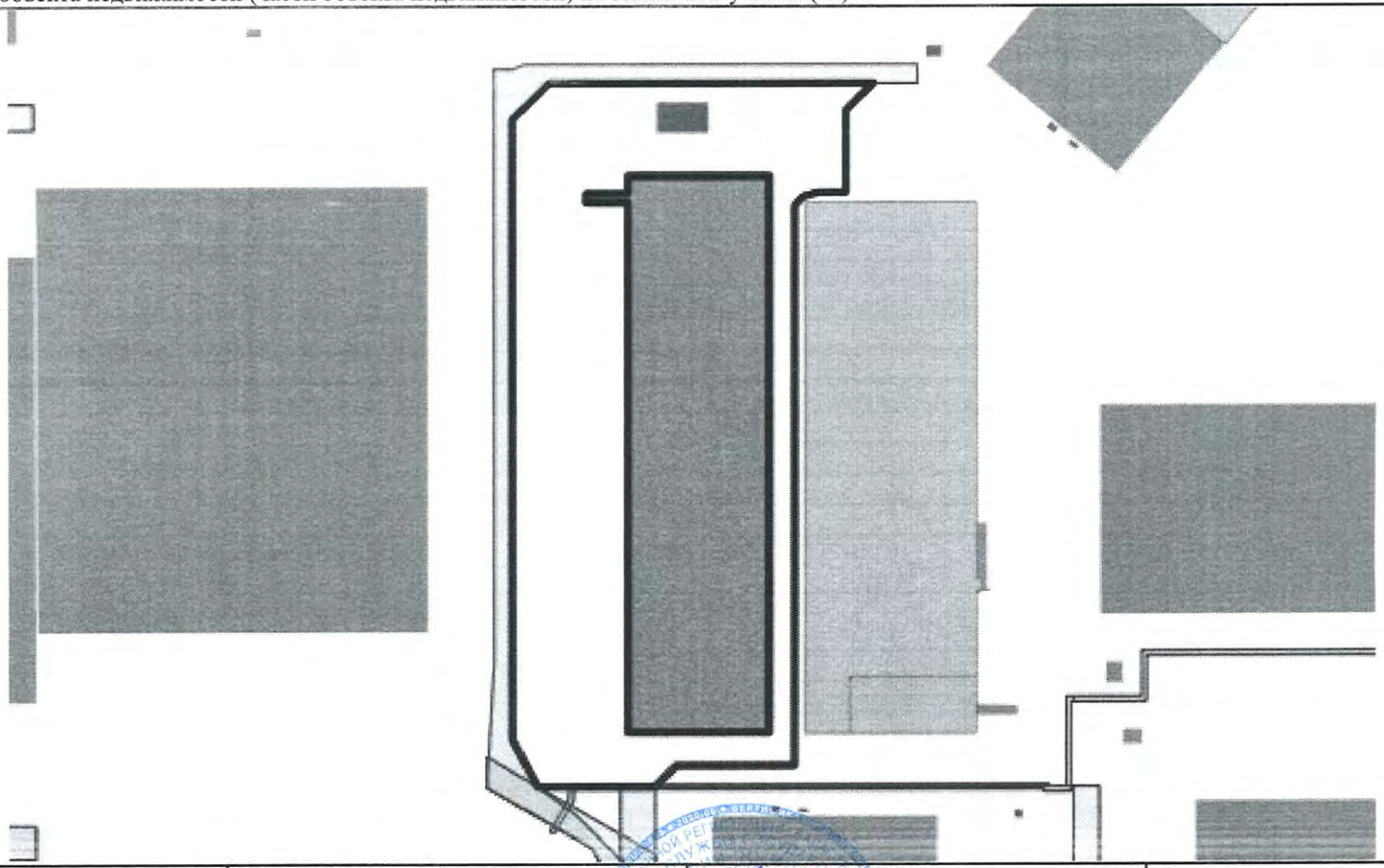
Описание местоположения объекта недвижимости

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №1 Раздел 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1976 |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



| Масштаб 1:3000 | Условные обозначения: | | |
|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

ЛЕВИНАС.В.

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Сооружение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 20 января 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2197 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 19.03.2020 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Адрес: | Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево | | |
| Основная характеристика (для сооружения): | тип | значение | единица измерения |
| | площадь | 268.7 | в квадратных метрах |
| Назначение: | 9) иные сооружения производственного назначения | | |
| Наименование: | Гараж по ПЗУ №Г9 | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2020 | | |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 4038062.94 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:27:0020806:2718 | | |
| 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),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | ДЕВИНАС В. |
| 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

| |
|---|
| Сооружение |
| вид объекта недвижимости |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №1 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2197 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность<br>50:27:0020806:2197-50/143/2021-10<br>20.01.2021 20:51:13 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 20.01.2021 20:51:13 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:2197-50/143/2021-11 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941 |
| | основание государственной регистрации: | | Договор доверительного управления, Выдан 24.10.2019 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | | 12.09.2020 12:26:18 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:2197-50/215/2020-3 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | 16.03.2027 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НТС "ГРАДИЕНТ", ИНН: 7720125736 |
| | основание государственной регистрации: | | дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года, Выдан 25.08.2020<br>долгосрочный договор аренды , Выдан 01.11.2019<br>Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |

| | | |
|---|---|---|
| | | ЛЕВИНАС.В. |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| |
|---|
| Сооружение |
| вид объекта недвижимости |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №2 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2197 |

| | | |
|---|---|---|
| 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 ЛЕВИНАС.В. |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

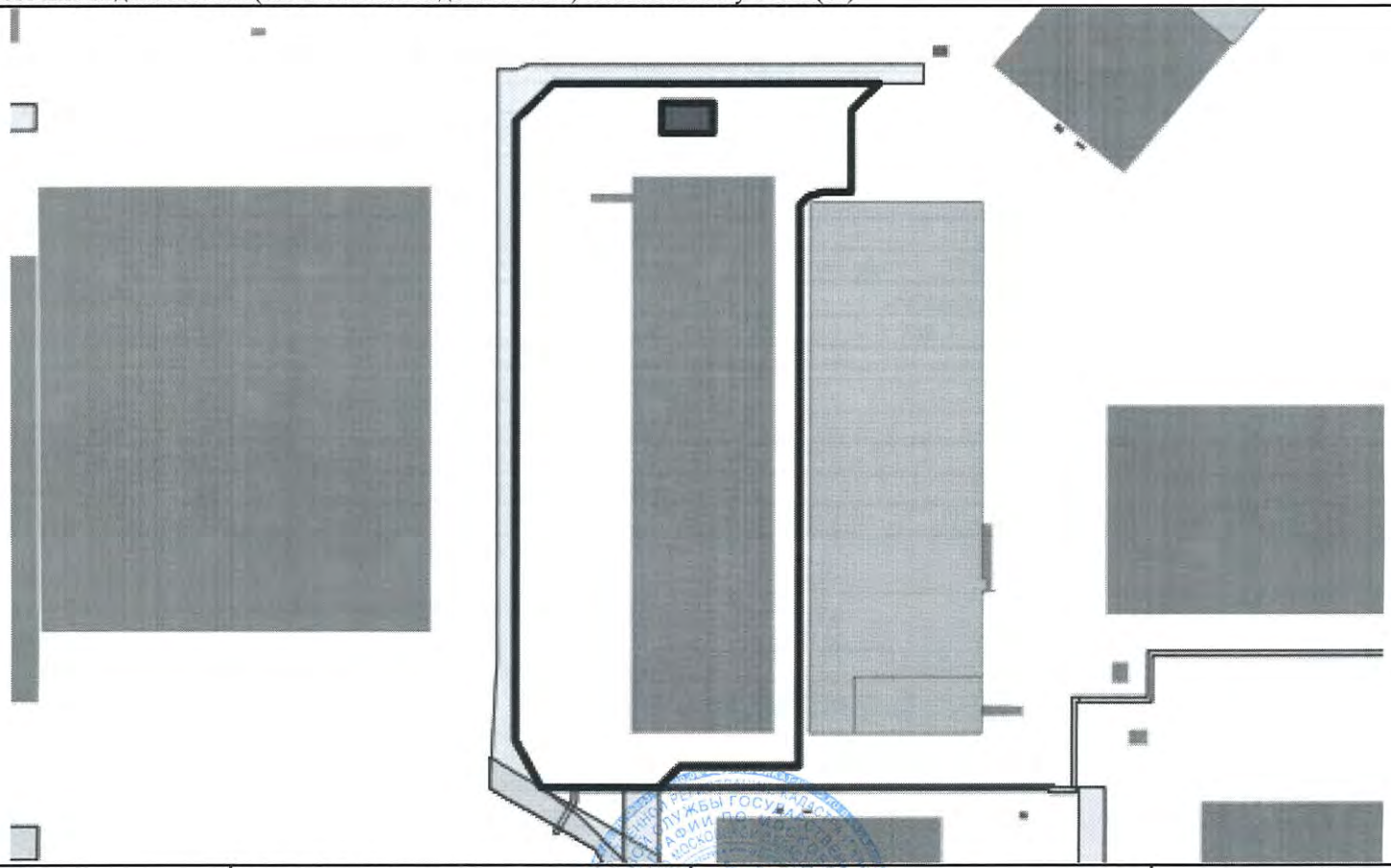
Описание местоположения объекта недвижимости

| |
|---|
| Сооружение |
| вид объекта недвижимости |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №1 Раздел 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2197 |

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:3000 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия ЛЕВИНАС.В. |

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 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2718 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 28.10.2020 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение): | Московская область, г Подольск, д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское |
| Площадь, м2: | 37632 +/- 68 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 46172958.72 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:27:0020806:1976, 50:27:0020806:2197 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для размещения промышленных и коммунально-складских объектов iv-v классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Демина Татьяна Александровна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922 |

| | | |
|---|---|---|
| | | ДЕВИНАС В. |
| 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 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2718 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1 | Общая долевая собственность<br>50:27:0020806:2718-50/143/2021-12<br>20.01.2021 20:51:13 |
| 3 | Документы-основания | | 3.1 | Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | | дата государственной регистрации: | 20.01.2021 20:51:13 | |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:2718-50/143/2021-13 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941 | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор доверительного управления, Выдан 24.10.2019 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.2 | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.3 | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Сервитут | |
| | | дата государственной регистрации: | 28.10.2020 18:13:13 | |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:2718-50/215/2020-6 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 15.05.2019 с 15.05.2019 Бессрочно | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 | |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, Выдан 19.02.2019<br>Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

ЛЕВИНАС.В.

М.П.

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №2 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2718 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.2 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 28.10.2020 18:13:13 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:2718-50/215/2020-5 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 15.05.2019 с 15.05.2019 Бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, Выдан 19.02.2019<br>Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |
| 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 |

| | | |
|---|---|---|
| | | ЛЕВИНА С.В. |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

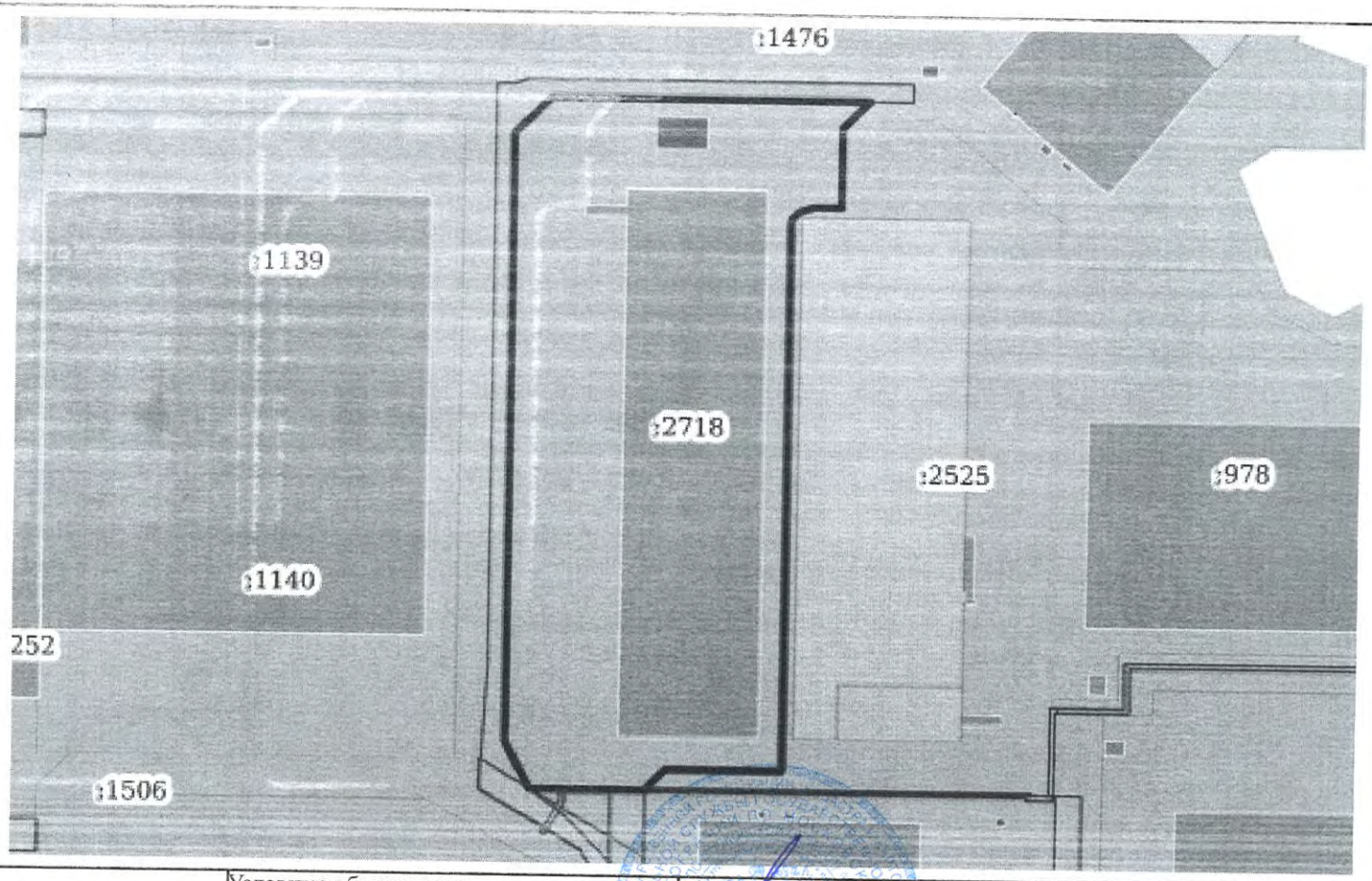
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

20 января 2021г.

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2718 |

План (чертеж, схема) земельного участка




| | | |
|---|---|---|
| Масштаб 1:3000 | Условные обозначения: | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

ЛЕВИНАС В.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**
**по Инвестиционному договору № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г.**

Московская область «25» марта 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»,** юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 504801001, с местом нахождения по адресу: 142326, Московская область, город Чехов, село Новоселки, промзона Новоселки, владение 19, строение 14, офис 2, этаж 2, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «**Застройщик**», с одной стороны,

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»,** юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Вьюн Елена Владимировна, действующего на основании Доверенности от 10.12.2019г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию, в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-15519-2020 от 13.03.2020г., объект недвижимости, расположенный на Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2098, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 7 999 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево:

- Гараж по ПЗУ №Г9, общей площадью 268,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, назначение: иные сооружения производственного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево.

Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

| | |
|---|---|
| От имени Инвестора: | От имени Застройщика: |
| Уполномоченный представитель | Генеральный директор |
| _____ / Вьюн Е.В./ | _____ / Куликов А.Ю. / |

**АКТ**
**о результатах реализации**
**Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г.**

Московская область «25» марта 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»,** юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 504801001, с местом нахождения по адресу: 142326, Московская область, город Чехов, село Новоселки, промзона Новоселки, владение 19, строение 14, офис 2, этаж 2, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «**Застройщик**», с одной стороны,

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»,** юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Вьюн Елены Владимировны, действующего на основании Доверенности от 10.12.2019г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт о результатах реализации Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик произвел работы по строительству, предусмотренных п.2.3 Инвестиционного договора, следующего объекта недвижимости, расположенного на Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2098, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 7 999 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево:

   - Гараж по ПЗУ №Г9, общей площадью 268,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, назначение: иные сооружения производственного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево.

2. Указанный в п.1 настоящего Акта Объект введен в эксплуатацию, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-15519-2020 от 13.03.2020 г., выданное Министерством жилищной политики Московской области и имеют следующие характеристики:
   - Гараж по ПЗУ№Г9, общей площадью 268,7 кв.м. (далее – «Объект-1»);
     Стоимость Объекта-1 согласно сводной ведомости затрат составляет 11 176 155,00 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей в т.ч. НДС 20% равный 1 862 692,50 (Один миллион восемьсот шестьдесят две тысячи шестьсот девяносто два и 50/100) рублей, и включает в себя сумму денежных средств (затрат) Застройщика на строительство (создание) Объекта-1 в размере 11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов и 00/100) рублей, в т.ч. НДС 20% равный 1 833 333,33 (Один миллион восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три и 33/100) рублей и сумму Вознаграждения Застройщика за его услуги по Инвестиционному договору, в части Объекта-1, в размере 176 155,00 (Сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей в т.ч. НДС 20% равный 29 359,17 (Двадцать девять тысяч триста пятьдесят девять и 17/100) рублей;

3. В соответствии с условиями Инвестиционного договора (в частности, пунктом 5.1 Инвестиционного договора) строительство Объектов осуществлялось за счет финансирования Инвестора. Общий размер денежных средств Инвестора определен в размере, не превышающем

11 176 155,00 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей (НДС не облагается), при этом Стороны согласовали, что Инвестор выполнил свои обязательства по перечислению Инвестиционного взноса, в отношении строительства Объекта, указанных в п.1 Акта, состоящего из:

**(i)** суммы затрат Застройщика на строительство (создание) Объектов, которая составляет сумму в размере 11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов и 00/100) рублей рублей (НДС не облагается); и

**(ii)** суммы вознаграждения Застройщика, которая составляет сумму в размере 176 155,00 (Сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей, в том числе НДС по ставке, применимой в соответствии с законодательством РФ на дату платежа.

**4.** На условиях, определенных Инвестиционным договором, Инвестор приобретает 100% прав на Объекты, с правом оформления указанного имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент».

**5.** Одновременно с подписанием настоящего Акта стороны подписывают Акт приема-передачи Объектов, по которому Застройщик передает Инвестору указанные в п.1 настоящего Акта Объекты, и Инвестор приобретает право оформления их в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент», в том числе в части государственной регистрации права общей долевой собственности на Объекты.

**6.** Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г.

**7.** Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## ПОДПИСИ СТОРОН

| | |
|---|---|
| От имени Инвестора: | От имени Застройщика: |
| Уполномоченный представитель<br>ООО УК «А класс капитал»<br>Д.У. Комбинированным ЗПИФ<br>«ПНК Девелопмент» | Генеральный директор<br>ООО «Дельта» |
| _____ / Вьюн Е.В. / | _____ / Куликов А.Ю. / |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**
**по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.**

Московская область «27» марта 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»,** юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 164801001, с местом нахождения по адресу: 422540, Республика Татарстан, район Зеленодольский, г. Зеленодольск, промзона Технополис Новая Тура, павильон 3, помещение 15-09, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Застройщик», с одной стороны,

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»,** юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Доверенности от 04.07.2018г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию

- Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 (1-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 14 582,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1976 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13186-2019 от 14.03.2013г.);
- Универсальное индустриальное здание №10 по ПЗУ №10 (2-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 16 598,3 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1977 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13185-2019 от 14.03.2013г.),
  Расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево.

1. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

| | |
|---|---|
| От имени Застройщика: | От имени Инвестора: |
| Генеральный директор | Уполномоченный представитель |
| _____ / Куликов А.Ю. / | _____ / Токарева В.С./ |

**19 февраля 2019 года**

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**

**и**

**Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**

# СОГЛАШЕНИЕ
## об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании

**D180382145**

**г. Москва**

Вх. N 02/2019 1111-27
от 11.11.19 г.

**Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка** (далее – **«Соглашение»**) заключено 19 февраля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

**Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04 июля 2018 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-1-2464, далее именуемым **«Собственник»**, с одной стороны, и

**Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы»,** юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым **«Пользователь»**, с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «**Сторонами**», и по отдельности – «**Стороной**».

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее совместно – **«Земельные участки»**). Право ограниченного пользования частью Земельных участков включает в себя право прохода и проезда через Земельный участок 1 (как этот термин определен в п.1.2.1 настоящего Соглашения), в целях доступа к следующим объектам недвижимости:

- Здание, назначение: нежилое, площадь: общая 13 032,4 кв.м, количество этажей: 1-2, с кадастровым номером: 50:27:0020806:1334, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2;
- Земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория: земли населенных пунктов, площадь: общая 31983 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1478, расположенный по адресу: Московская область, р-н Подольский. с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево;
- Дизельная электростанция по ПЗУ № ДЭС 2.1., кадастровый номер: 50:27:0020806:1336, площадь: застройки 5,7 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;
- Котельная по ПЗУ № К2.1., кадастровый номер 50:27:0020806:1337, площадь: застройки 37.4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;

- Очистные сооружения бытовых стоков по ПЗУ № ОС2, кадастровый номер: 50:27:0020806:1333, площадь: застройки 21 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, сооружение 2б;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно **«Объект Пользователя»**),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское. вблизи деревни Валищево (далее – **«Комплекс»**), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 3**»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 4**»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 5**»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.

1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных

участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

## 3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста четырнадцать тысяч девятьсот сорок девять и 67/100) рублей, не включая НДС.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 01 ноября каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 01 ноября 2019 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года.3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.

При этом Собственник обязан направить Пользователю копию счета на адреса электронной почты Пользователя, указанные в настоящем пункте, не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Оригинал счета направляется по адресам Пользователя, указанным в разд.7 настоящего Соглашения, не позднее двадцать пятого числа месяца, в котором будет осуществлена оплата. В случае задержки направления Собственником копии счета срок оплаты, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, продлевается пропорционально количеству дней просрочки направления Собственником копии счета.

Уведомления и сообщения могут направляться Сторонами по электронной почте с использованием электронных адресов Сторон со следующим расширением: Пользователь: onsofron@mts.ru; Svetlana.Korniyenko@mts.ru, Собственник: info@aclass.capital.

Стороны признают юридическую силу за электронными письмами - документами, направленными по указанным в настоящем пункте адресам электронной почте (e-mail), и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью, т.к. только сами Стороны и уполномоченными ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в Соглашении и являющимся электронной подписью соответствующей Стороны. Доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Каждая из Сторон в случае изменения адреса электронной почты/адреса для направления оригинала уведомлений должна незамедлительно направить другой Стороне соответствующее уведомление.

3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя

выплаты неустойки в размере 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,2% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,5% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника выплаты неустойки в размере 0,01% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,02% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,05% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Покупателя.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны в рамках исполнения настоящего Соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств другая Сторона вправе требовать возмещения причиненных указанным нарушением убытков.

4.7. ООО УК «А класс капитал» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и применяется к отношениям Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 настоящего Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами). Сервитут подлежит государственной регистрации..

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.

6.4. На дату подписание настоящего Соглашения приложением к нему является:

**Приложение 1:1 – Схема Земельного участка для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1;**

**Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;**

**Приложение 2 – Перечень работ и услуг;**

**Приложение 3 – План организации дорожного движения;**

**Приложение 4 - Правила Комплекса.**

## 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник:**
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

**Адрес:**
123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 27, помещение I

**Адрес для корреспонденции:**
121151, город Москва, Кутузовский проспект, дом 22, корпус 2, а/я 283

**Пользователь:**
Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

**Адрес:**
109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

**Адрес для корреспонденции:**
107045, г. Москва, Панкратьевский пер., д. 12/12, каб. 503 (Отдел управления недвижимостью)

БУ3Д

**Банковские реквизиты/ Bank details:**
р/сч/ 40701810440000000231
в ПАО Сбербанк, г. Москва
к/сч/ 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7703422263
КПП 770301001

**Банковские реквизиты/ Bank details:**
р/сч/ 40702810700000002756
в ПАО «МТС–Банк» г. Москва
к/сч/ 30101810600000000232
БИК 044525232
ИНН 7740000076
КПП 997750001

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Собственника:

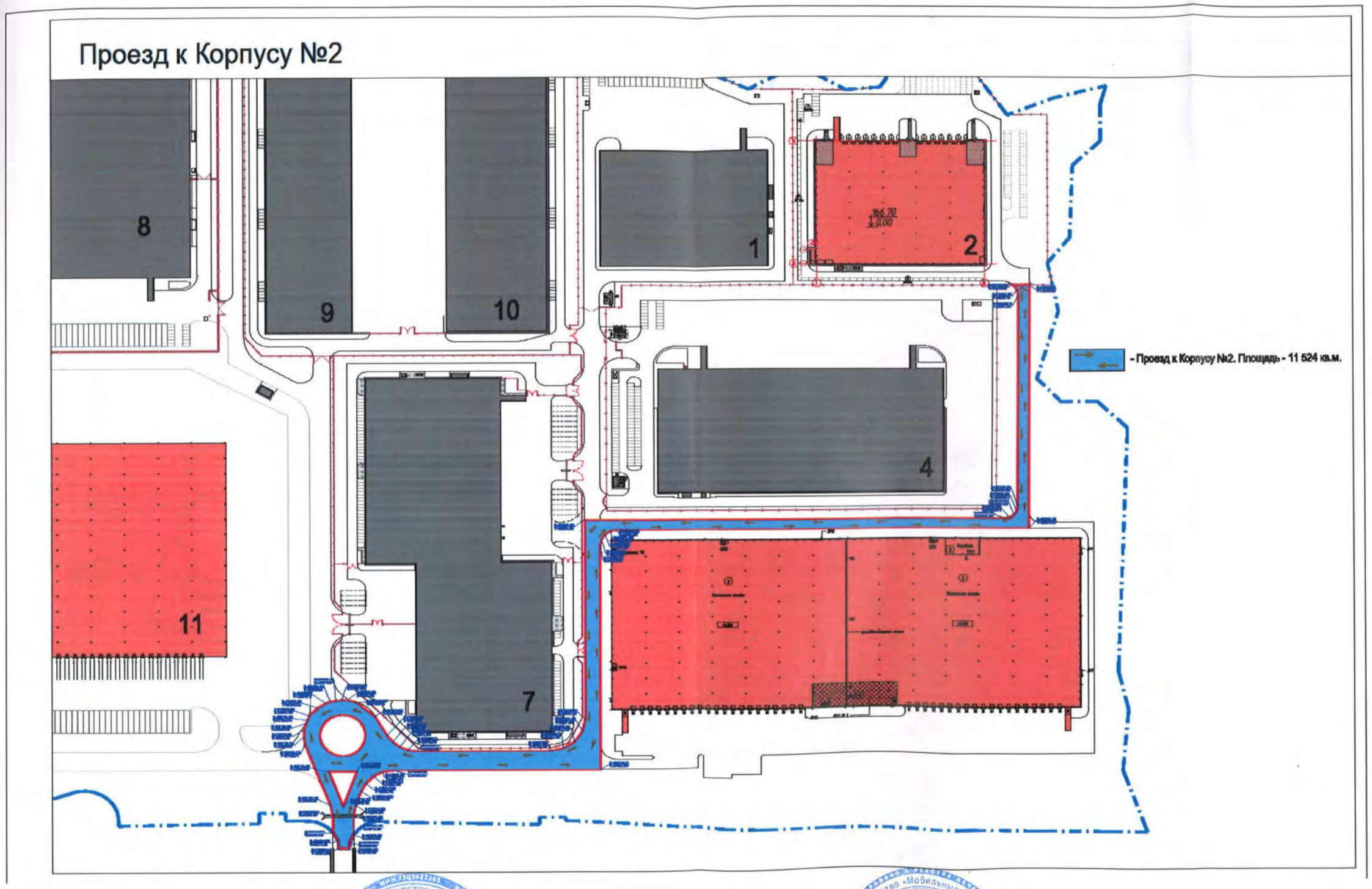
_____ /В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

_____ /А.В. Горячкин /

**Приложение 1:1**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

**Схема Земельного участка 1 для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1**




От имени Собственника:

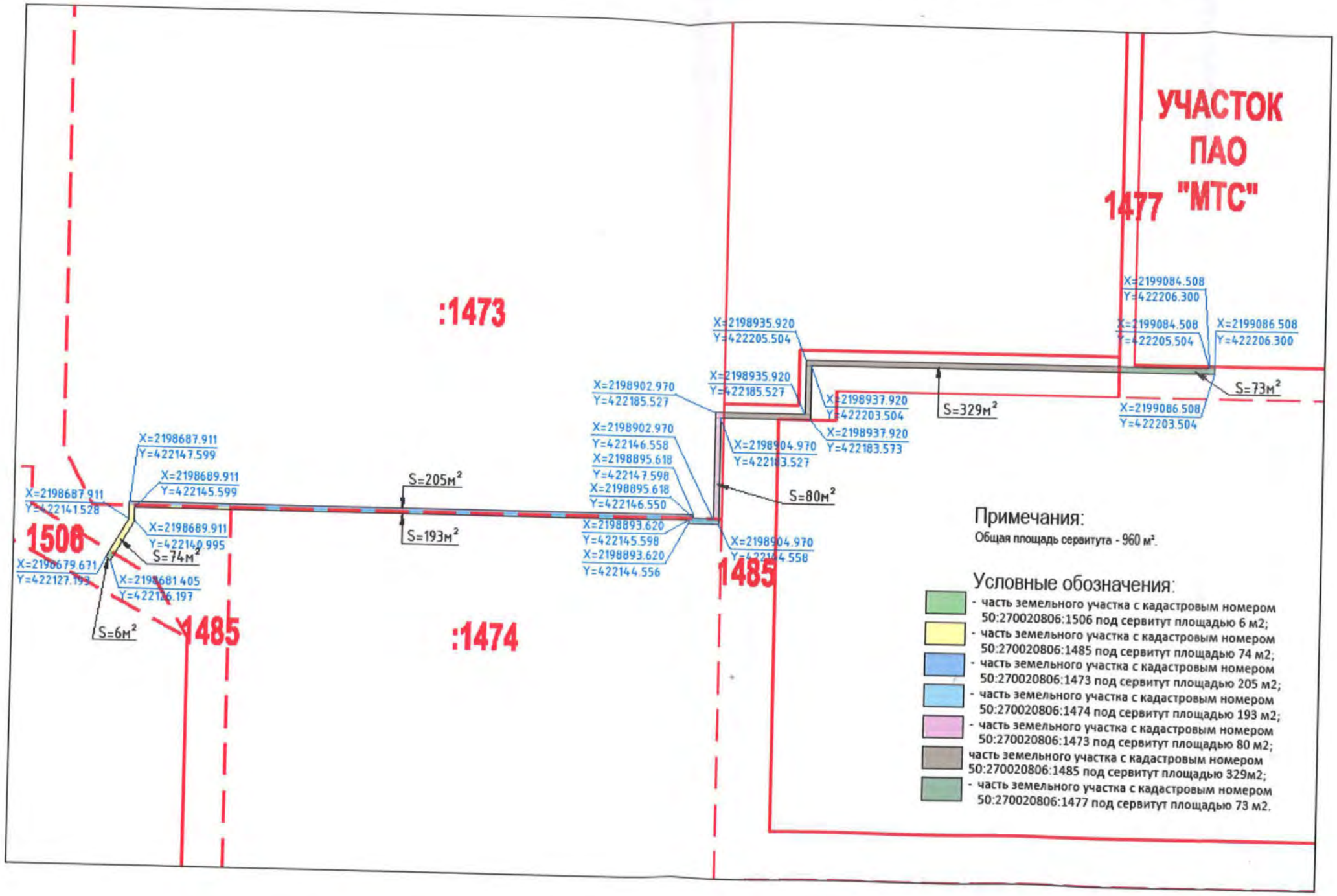
/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

**Приложение 1:2**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

**Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков**




От имени Собственника:

/В.С. Токарева/

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

**Приложение 2**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. **Инженерные сети: Система водоснабжения:**
   1.1. Скважины
      1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);
      1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта- каждый раз после закачки вод);
      1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;
      1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;
      1.1.5. ТО задвижек манометров, насосов;
      1.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоснабжение Объекта Пользователя в объеме не менее 15м3/сут.
      Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.
   1.2. Станция водоподготовки
      1.2.1. технические обслуживание;
      1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;
      1.2.3. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
      1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;
      1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;
      1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;
      1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;
   1.3. Наружный водопровод
      1.3.1. технические обслуживание трасс и колодцев;
      1.3.2. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
      1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

2. **Инженерные сети: Система пожаротушения**
   2.1. Пожарный резервуар
      2.1.1. осмотр;
      2.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;
      2.1.3. ремонт по необходимости;
   2.2. Станция пожаротушения
      2.2.1. работоспособность насосов;
      2.2.2. ремонт по необходимости;
      2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
      2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;

2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;

2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;

2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;

2.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;

2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

3. **Инженерные сети: Система канализации**

3.1. Ливневая асфальтовая:

3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;

3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;

3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;

3.1.4. колодцы решетки, снеготаянье трубы;

3.1.5. подача документов в государственные органы;

3.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.2. Ливневая канализация с крыш зданий, условно чистая

3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;

3.2.2. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.3. Общие очистные сооружения:

3.3.1. периодическое техническое обслуживание;

3.3.2. откачка твердого осадка;

3.3.3. ремонт по необходимости;

3.3.4. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

4. **Инженерные сети: Электроснабжение.**

4.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция)

4.1.1. техническое обслуживание;

4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

4.2. Внешнее освещение территории и дорог

4.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;

4.2.2. проверка сопротивления изоляции;

4.2.3. подача отчетов в государственные органы;

4.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;

4.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки4

4.3. Трансформаторные подстанции и РП

4.3.1. техническое обслуживание узла учета электронергии;
4.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;
4.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

5. **Видеонаблюдение**
5.1. контроль работы системы;
5.2. ремонт по необходимости;

6. **Общестроительные и ремонтные работы**
6.1. мытье шумоизоляционнго забора после зимнее-весеннего периода;
6.2. содержание, ремонт по необходимости шумоизоляционного забора;

7. **КПП (контрольно пропускные пункты общие для Комплекса)**
7.1. осмотр;
7.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт.
7.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков привод ручного и дистанционного уравнения;

8. **Асфальтное покрытие**
8.1. осмотр.
8.2. ремонт при необходимости;

9. **Озеленение**
9.1. <u>газоны внешние, внутренние</u>
9.1.1. скос травы;
9.1.2. обновление газонов;
9.2. <u>Кустарники</u>
9.2.1. посадка;
9.2.2. обрезка;
9.3. содержание охраной полосы (требование пожарных);
9.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащищающего забора.

10. **Территория внутренняя и внешние (подъездные пути)**
10.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
10.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.

11. **Охрана периметра Комплекса**
11.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
11.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

| От имени Собственника: | От имени Пользователя: |
|---|---|
| _____ /В.С. Токарева / | _____ /А.В. Горячкин / |

**Приложение 3**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

# ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ

Приложение №2-Схема движения основная

От имени Собственника:

/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

**Приложение 4**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

## ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА

Настоящие Правила (далее – **«Правила Комплекса»**) разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

### 1. ТЕРМИНЫ

1.1. **Внутриобъектовый режим** - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.

1.2. **Бюро пропусков Комплекса** – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.

1.3. **Комплекс** – Логистический промышленный парк «Валищево», расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лагоское. вблизи деревни Валищево, включающий в себя, в том числе, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения.

1.4. **Начальник Комплекса** – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.

1.5. **Общая территория Комплекса** – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.

1.6. **Посетитель** - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.

1.7. **Представитель** – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.

1.8. **Пропускной режим** – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведениям комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

1.9. **Резидент** - любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.

1.10. **Служба безопасности Комплекса** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропускного режима и Внутриобъектового режима.

1.11. **Служба эксплуатации Комплекса** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.

1.12. **Управляющая компания или УК** – юридическое лицо, выбранное Собственником для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Собственник предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Собственником в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.

2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.

2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организовываются и контролируется УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.

2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.

2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

## 3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.

3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

## 4. ПРОПУСКА

4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).

4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.

4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.

4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.

4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утерявший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.

4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

## 5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.

5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.

5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.

5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказаннах случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.

5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.

5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.

5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;

5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;

5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

## 6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.

6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства,

фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Арендаторов – количество согласно Договора Аренды.

6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

## 7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;

7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;

7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.

7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:

7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;

7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;

7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);

7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).

7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.

7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.

7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.

7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:

7.7.1. находиться посторонним лицам;

7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;

7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;

7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;

7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;

7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;

7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;

7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;

7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;

7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;

7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

## 8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:

8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;

8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;

8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;

8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю

Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;

8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;

8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;

8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.

8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:

8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;

8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;

8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

## 9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:

9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;

9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;

9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;

9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;

9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;

9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;

9.1.7. задерживать для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать

задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

| | |
|---|---|
| От имени Собственника: | От имени Пользователя: |
| _____/В.С. Токарева / | _____/А.В. Горячкин / |

**ПАО «МТС»** в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.

_____ / А.В. Горячкин

**ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»** в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04.07.2018 г.

_____ / В.С. Токарева

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 04.10.2019
Номер регистрации 50:23:0020806:1447-50/001/2019-17.18
Государственный регистратор прав _____ (подпись, М.П.) _____ (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена отделом предоставления государственных услуг в электронном виде

«17» июля 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**

**и**

**Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**

# ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

## К СОГЛАШЕНИЮ

**об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 года**

**D180382145**

г. Москва

Вх 02/20190924-1
от 24.09.19г.

Настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – **«Дополнительное соглашение № 1»**) к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 г. (далее – **«Соглашение»**) заключено «17» июля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация между:

**Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-9-1526, далее именуемым **«Собственник»**, с одной стороны, и

**Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым **«Пользователь»**, с другой стороны,

далее именуемыми совместно **«Стороны»**, и по отдельности – **«Сторона»**.

1. **Стороны пришли к соглашению внести в Соглашение следующие изменения:**

1.1. Изменить пункт 1.3 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.3. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя:

- зона действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 387 кв.м;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 5 общей площадью 103 кв.м.»

1.2. Изменить пункт 6.4. Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

**Приложение 1:1** – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута;

**Приложение 1:2** – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

**Приложение 2** – Перечень работ и услуг;

БУ3Д

**Приложение 3** – План организации дорожного движения;
**Приложение 4** - Правила Комплекса.»

1.3. Приложение 1:1 к Соглашению «Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута» изложить в редакции, являющейся Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению № 1.

## 2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значение, данное им в Соглашении.

2.2. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и действующего законодательства.

2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с даты его подписания, при этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны дополнительно согласовали, что условия Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами).

2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) экземплярах: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.

2.5. Приложение:

**Приложение 1 – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута.**

## 3. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник:**
**ООО УК «А класс капитал»**
**Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»**

**Адрес:**
123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 19, помещение I, комната 7

**Банковские реквизиты:**
ИНН 7703422263
КПП 770301001
р/сч 40701810440000000231
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225

**Пользователь:**
**Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**

**Адрес:**
109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

**Банковские реквизиты:**
ИНН 7740000076
КПП 997750001
р/сч 40702810700000002756
в ПАО «МТС–Банк» г. Москва
к/сч 30101810600000000232
БИК 044525232

От имени Собственника:

_____ Е.В.Вьюн

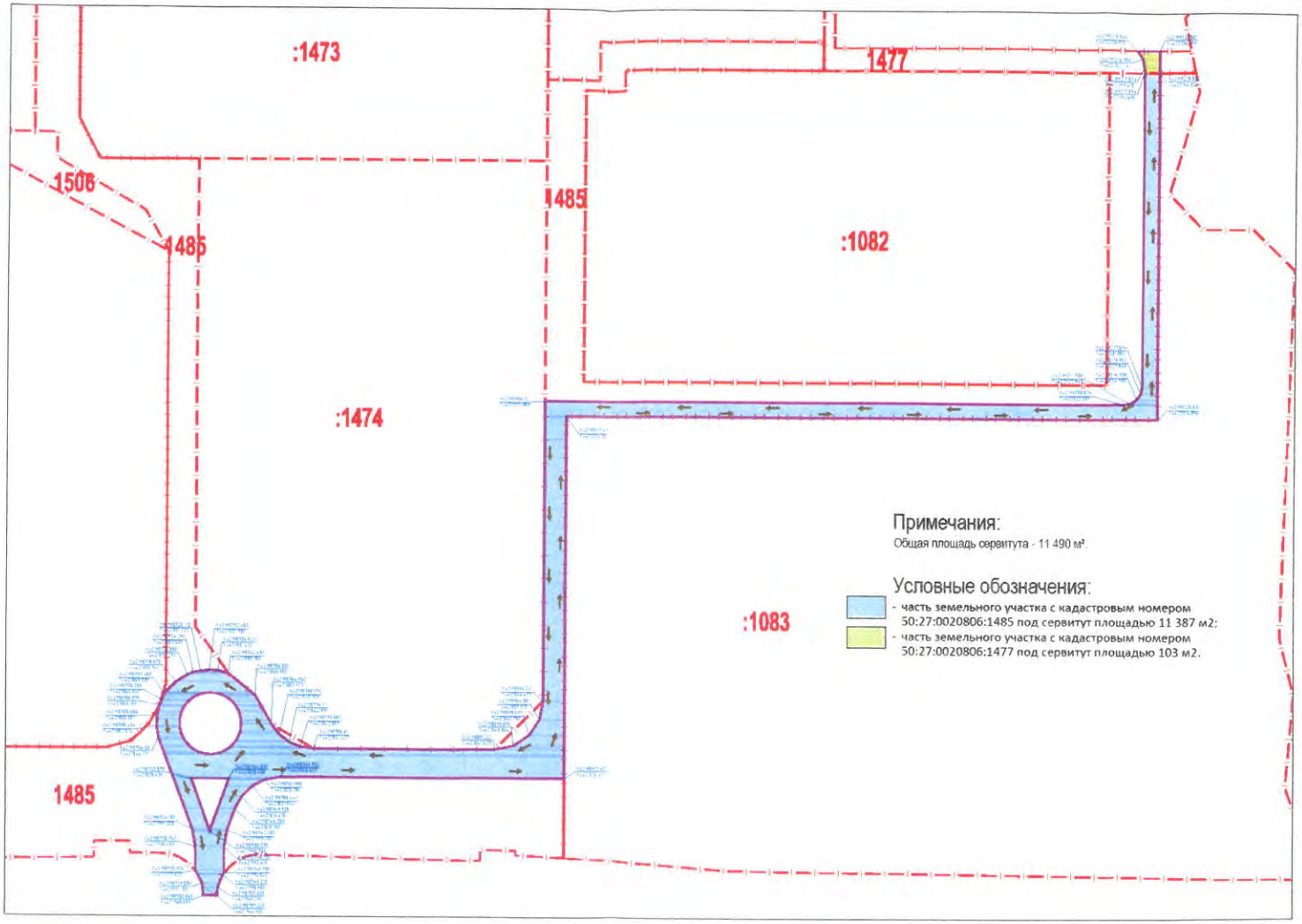
От имени Пользователя:

_____ А.В. Горячкин

Приложение 1
к Дополнительному соглашению № 1 от 17 июля 2019 года к
Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Приложение 1:1
к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

**Схема земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута**




От имени Собственника

Е.В.Вьюн

От имени Пользователя

А.В.Горячкин

**ПАО «МТС»** в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.

/ А.В. Горячкин

**ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»** в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

/ Е.В. Вьюн

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

***здание***

*вид объекта недвижимого имущества*

*Универсальное индустриальное здание №9 (по ПЗУ № 9)*

*наименование объекта недвижимого имущества*

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

| | | |
|---|---|---|
| Субъект Российской Федерации | *Московская область* | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | |
| | Наименование | |
| Населенный пункт | Тип | |
| | Наименование | |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | |
| | Наименование | |
| Номер дома | | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | *С* | |
| Иное описание местоположения | *с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, Логистический промышленный парк "Валищево"* | |

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер здания | |
| Инвентарный номер здания | |

Технический паспорт составлен по состоянию на *19.05.2020 г.*

| **СОГЛАСОВАНО:** | |
|---|---|
| | |
| Представитель (должность) (Ф.И.О) | Подпись, печать |
| | |

М. П.

| Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта | |
|---|---|
| Южный филиал ГБУ Московской области "МОБТИ" | |
| Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О) | Подпись, печать |
| Заместитель директора Южного филиала ГБУ Московской области "МОБТИ"<br>**Агапова.И.А.** | |

М. П.

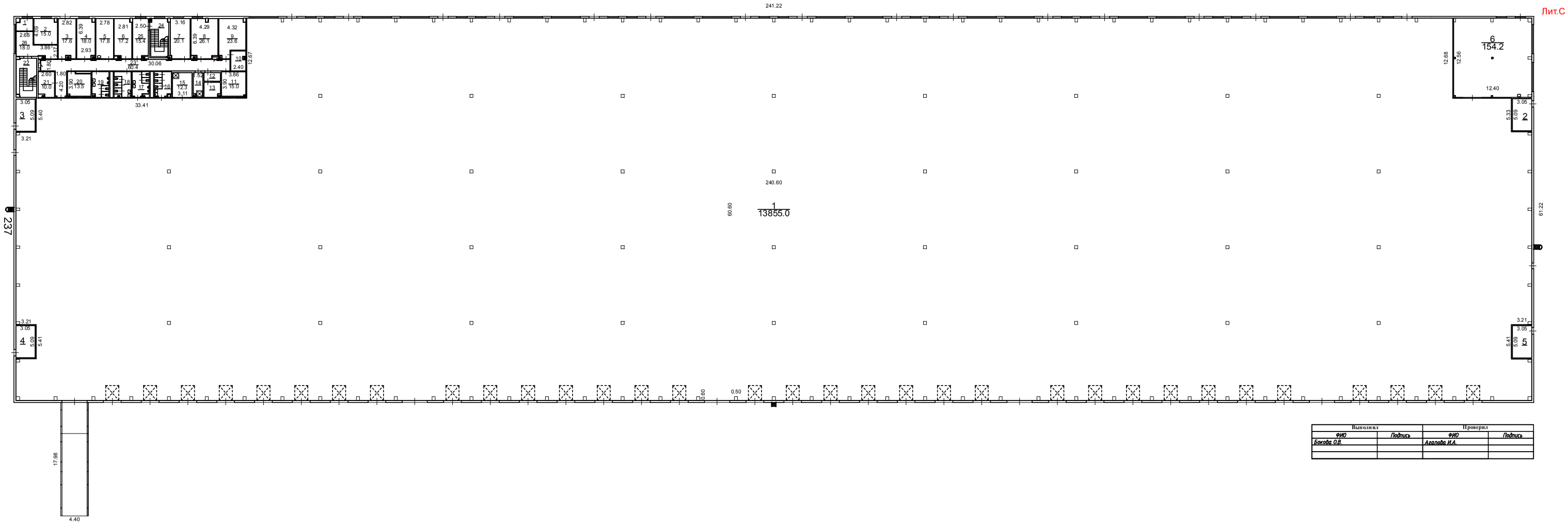
**5. План этажа здания**

*М 1:200*

*Лист 2 Всего листов 3*

1 этаж

Лит.С




| Выполнил | | Проверил | |
|---|---|---|---|
| ФИО | Подпись | ФИО | Подпись |
| Бокова О.В. | | Агапова И.А. | |
| | | | |
| | | | |

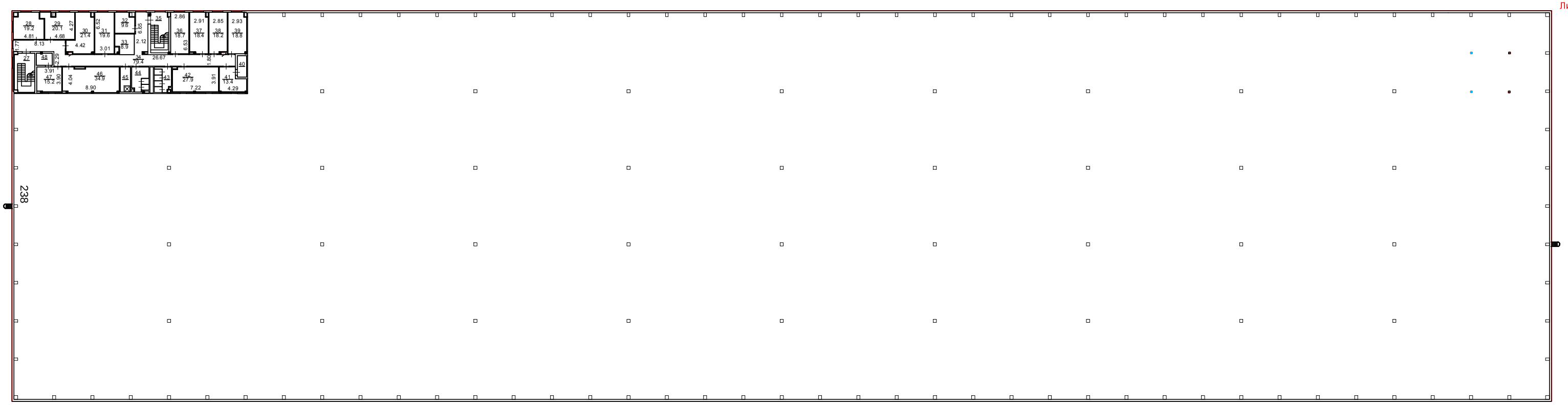
**5. План этажа здания**

*М 1:200*

*Лист 2 Всего листов 3*

Антресоль
(2 этаж)

Лит.С




| Выполнил | | Проверил | |
|---|---|---|---|
| ФИО | Подпись | ФИО | Подпись |
| Бокова О.В. | | Агапова И.А. | |
| | | | |

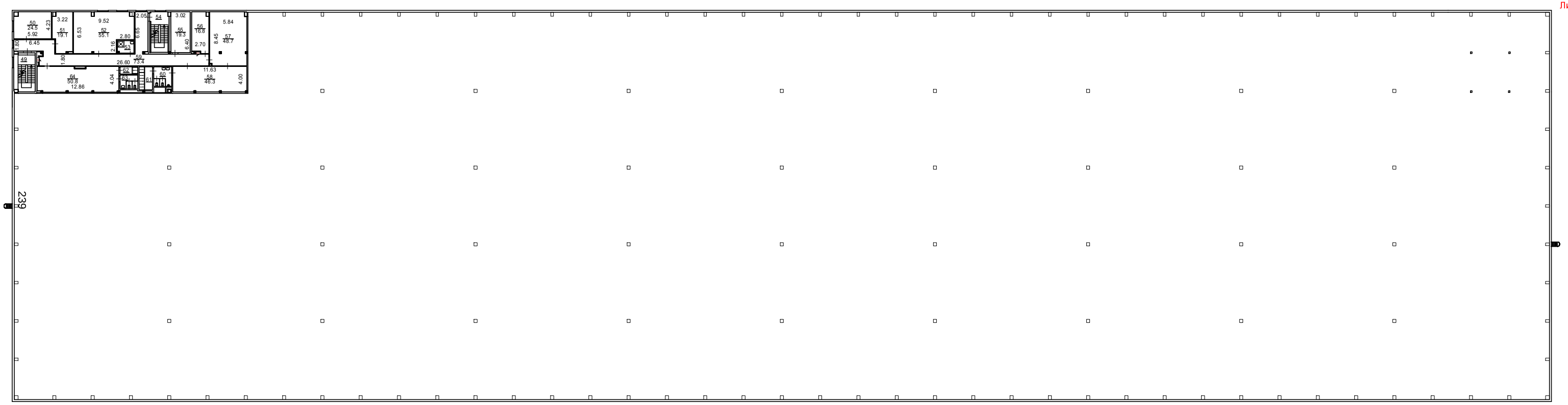
**5. План этажа здания**

*М 1:200*

*Лист 2 Всего листов 3*

Антресоль
(3 этаж)

Лит.С




| Выполнил | | Проверил | |
|---|---|---|---|
| *ФИО* | *Подпись* | *ФИО* | *Подпись* |
| *Бокова О.В.* | | *Агапова И.А.* | |
| | | | |
| | | | |

# 6. 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 |
| С | 1 | | 0 | **перегородки** | *181,0* | | |
| С | | | 1 | **универсальное индустриальное помещение** | *13855,0* | | |
| С | | | 2 | **помещение ВРУ** | *15,5* | | |
| С | | | 3 | **помещение УУП** | *15,5* | | |
| С | | | 4 | **помещение ТС** | *15,5* | | |
| С | | | 5 | **помещение УУП** | *15,5* | | |
| С | | | 6 | **зарядная** | *154,2* | | |
| С | 1 | | 1 | **тамбур** | *4,9* | | |
| С | | | 2 | **пост охраны** | *15,0* | | |
| С | | | 3 | **кабинет АХО** | *17,6* | | |
| С | | | 4 | **кабинет механика** | *18,0* | | |
| С | | | 5 | **мед.кабинет** | *17,8* | | |
| С | | | 6 | **диспетчерская** | *17,2* | | |
| С | | | 7 | **кабинет ЭДО** | *20,1* | | |
| С | | | 8 | **бухгалтерия** | *26,1* | | |
| С | | | 9 | **кабинет ГОЗЗ** | *23,6* | | |
| С | | | 10 | **принтерная** | *7,4* | | |
| С | | | 11 | **кабинет специалистов** | *15,0* | | |
| С | | | 12 | **касса** | *3,5* | | |
| С | | | 13 | **комната кассира** | *5,9* | | |
| С | | | 14 | **ПУИ** | *5,7* | | |
| С | | | 15 | **помещение поломоечной техники** | *12,3* | | |
| С | | | 16 | **санузел** | *10,4* | | |
| С | | | 17 | **санузел** | *10,3* | | |
| С | | | 18 | **санузел** | *10,2* | | |
| С | | | 19 | **санузел** | *10,7* | | |
| С | | | 20 | **кабинет управляющего специалиста** | *13,5* | | |
| С | | | 21 | **комната отдыха механика** | *10,0* | | |
| С | | | 22 | **лестничная клетка** | *19,7* | | |
| С | | | 23 | **коридор** | *60,4* | | |
| С | | | 24 | **лестничная клетка** | *18,3* | | |
| С | | | 25 | **вестибюль с зоной ожидания** | *15,4* | | |
| С | | | 26 | **вестибюль** | *18,0* | | |
| С | 2 | | 27 | **лестничная клетка** | *19,4* | | |
| С | | | 28 | **кабинет КРО** | *19,2* | | |
| С | | | 29 | **кабинет специалистов** | *20,1* | | |
| С | | | 30 | **CALL центр** | *21,4* | | |
| С | | | 31 | **кабинет ОТ, ОК** | *19,6* | | |
| С | | | 32 | **кабинет специалиста** | *9,6* | | |
| С | | | 33 | **зона ресепшена** | *8,9* | | |
| С | | | 34 | **коридор** | *79,4* | | |
| С | | | 35 | **лестничная клетка** | *18,0* | | |
| С | | | 36 | **кабинет СМК** | *18,7* | | |
| С | | | 37 | **кабинет АА** | *18,4* | | |
| С | | | 38 | **кабинет специалистов** | *18,2* | | |
| С | | | 39 | **кабинет СБ** | *18,8* | | |
| С | | | 40 | **серверная, IT** | *4,9* | | |
| С | | | 41 | **IT отдел** | *13,4* | | |
| С | | | 42 | **переговорная (кабинет)** | *27,9* | | |
| С | | | 43 | **санузел** | *10,1* | | |
| С | | | 44 | **санузел** | *10,1* | | |
| С | | | 45 | **ПУИ** | *6,4* | | |
| С | | | 46 | **комната для обучения** | *34,9* | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| С | 2 | | 47 | **комната отдыха** | *15,2* | | |
| С | | | 48 | **серверная СБ** | *4,8* | | |
| С | 3 | | 49 | **лестничная клетка** | *20,2* | | |
| С | | | 50 | **комната отдыха** | *24,5* | | |
| С | | | 51 | **комната отдыха** | *19,1* | | |
| С | | | 52 | **комната приема пищи** | *55,1* | | |
| С | | | 53 | **ПУИ** | *5,0* | | |
| С | | | 54 | **лестничная клетка** | *18,2* | | |
| С | | | 55 | **венткамера/бойлерная** | *19,3* | | |
| С | | | 56 | **комната отдыха** | *16,8* | | |
| С | | | 57 | **раздевалка** | *48,7* | | |
| С | | | 58 | **раздевалка** | *46,3* | | |
| С | | | 59 | **коридор** | *73,4* | | |
| С | | | 60 | **санузел** | *8,6* | | |
| С | | | 61 | **душевая** | *7,6* | | |
| С | | | 62 | **душевая** | *3,2* | | |
| С | | | 63 | **санузел** | *5,9* | | |
| С | | | 64 | **раздевалка** | *50,8* | | |
| | | | | *Всего:* | ***15499,3*** | | |

# ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № б/н

(локальная смета)

на улучшения земельных участков, произведенные Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): инженерные коммуникации, земляные работы на участках, существленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса (перечень и объем работ согласно «Проекту логистического промышленного парка «Валищево», корпус 9, корпус 10 (7-я очередь), адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево», выполненному ООО «Проект-Девелопмент»)

*(наименование работ и затрат, наименование объекта)*

Основание: Письмо с Исх. №01/20190930-3 от 30.09.2019 г. от ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» (ДС 88 от 30.09.2019 г.)
Сметная стоимость 294842606 руб.
строительных работ 292281519 руб.
монтажных работ 2561087 руб.
Средства на оплату труда 1103694 руб.
Сметная трудоемкость 77326,74 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на декабрь 2018 года

| № 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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | всего | эксплуатации машин | мате-риалы | Всего | оплаты труда | эксплуатации машин | мате-риалы | на единицу | всего |
| | | | | оплаты труда | в т.ч. оплаты труда | | | | в т.ч. оплаты труда | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| | | **Раздел 1. Земляные работы** | | | | | | | | | | |
| 1 | **ФЕР01-01-030-01** | Снятие растительного слоя (1000 м3) | 20,953 | 643,47 | 643,47<br>125,51 | | 13483 | | 13483<br>2630 | | | |
| 2 | **ФССЦпг-01-01-01-039** | Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза) | 36667,75 | 3,96 | 3,96 | | 145204 | | 145204 | | | |
| 3 | **ФССЦпг-03-21-01-001** | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза) | 36667,75 | 2,91 | 2,91 | | 106703 | | 106703 | | | |
| 4 | **ФЕР01-01-030-06** | Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 Вертикальная планировка применительно (1000 м3) | 69,842 | 592,23 | 592,23<br>101,12 | | 41363 | | 41363<br>7062 | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | **ФЕР01-01-030-14** | При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-06<br>(1000 м3) | 69,842 | 15942,26 | 15942,26<br>2722,04 | | 1113439 | | 1113439<br>190113 | | | |
| 6 | **ФЕР27-01-003-01** | Сушка грунтов<br>(1000 м2) | 31,71 | 14711,8<br>158,49 | 10528,73<br>634,84 | 4024,58 | 466511 | 5026 | 333866<br>20131 | 127619 | 18,58 | 589,17 |
| 7 | **ФССЦ-03.2.01.05-0003** | Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400<br>(т) | 326,9301 | 339 | | 339 | 110829 | | | 110829 | | |
| 8 | **ФССЦ-01.3.05.16-0011** | Кальций хлористый жидкий<br>(т) | 63,42 | 708,6 | | 708,6 | 44939 | | | 44939 | | |
| 9 | **ФЕР27-01-003-01** | Сушка грунтов<br>(1000 м2) | 24,055 | 14711,8<br>158,49 | 10528,73<br>634,84 | 4024,58 | 353892 | 3812 | 253269<br>15271 | 96811 | 18,58 | 446,94 |
| 10 | **ФССЦ-03.2.01.05-0003** | Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400<br>(т) | 248,00705 | 339 | | 339 | 84074 | | | 84074 | | |
| 11 | **ФССЦ-01.3.05.16-0011** | Кальций хлористый жидкий<br>(т) | 48,11 | 708,6 | | 708,6 | 34091 | | | 34091 | | |
| 12 | **ФССЦ-03.1.02.03-0013** | Известь строительная негашеная молотая (кипелка)<br>(т) | 137,43 | 1327,54 | | 1327,54 | 182444 | | | 182444 | | |
| 13 | **ФЕР11-01-002-02** | Устройство подстилающих слоев: шлаковых<br>(м3) | 4734 | 176,48<br>22,42 | 58,2<br>6,44 | 95,86 | 835456 | 106136 | 275519<br>30487 | 453801 | 2,53 | 11977,02 |
| 14 | **ФЕР11-01-002-01** | Устройство подстилающих слоев: песчаных (пандус)<br>(м3) | 154 | 120,39<br>29,46 | 27,24<br>3,01 | 63,69 | 18540 | 4537 | 4195<br>464 | 9808 | 3,41 | 525,14 |
| 15 | **ФЕР27-04-005-01** | 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): однослойных<br>(1000 м2) | 24,055 | 27012,91<br>304,66 | 5218,05<br>656,2 | 21490,2 | 649796 | 7329 | 125520<br>15785 | 516947 | 37,29 | 897,01 |
| 16 | **ФЕР27-04-005-04** | На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03<br>(1000 м2) | 24,055 | 26115,57 | 4052,97<br>512,38 | 22062,6 | 628210 | | 97494<br>12325 | 530716 | | |
| 17 | **ФЕР27-06-048-01** | Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 15 см<br>(1000 м2) | 45,81 | 8657,76<br>12,03 | 8645,73<br>144,62 | | 396612 | 551 | 396061<br>6625 | | 1,41 | 64,59 |
| **Итого по разделу 1 Земляные работы** | | | | | | | **72973041** | | | | | **14499,87** |
| | | **Раздел 2. Устройство дороги** | | | | | | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | **ФЕР27-06-029-01** | Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 нижний слой (1000 м2) | 24,055 | 72150,46<br>182,32 | 7702,63<br>241,4 | 64265,51 | 1735579 | 4386 | 185287<br>5807 | 1545906 | 20,86 | 501,79 |
| 19 | **ФЕР27-06-030-01** | При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2) | 24,055 | 32842,24<br>13,16 | 1019,56<br>23,8 | 31809,52 | 790020 | 317 | 24526<br>573 | 765177 | 1,4 | 33,68 |
| 20 | **ФЕР27-06-029-01** | Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 верхний слой в том числе пандусы (1000 м2) | 24,205 | 72150,46<br>182,32 | 7702,63<br>241,4 | 64265,51 | 1746402 | 4413 | 186442<br>5843 | 1555547 | 20,86 | 504,92 |
| 21 | **ФЕР27-06-030-01** | При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2) | 24,205 | 16421,12<br>6,58 | 509,78<br>11,9 | 15904,76 | 397473 | 159 | 12339<br>288 | 384975 | 0,7 | 16,94 |
| **Итого по разделу 2 Устройство дороги** | | | | | | | **57403940** | | | | | **1057,33** |
| | | **Раздел 3. Благоустройство** | | | | | | | | | | |
| 22 | **ФЕР27-07-005-01** | Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 40 шт. (10 м2) | 138,3 | 2533,19<br>99,86 | 13,19<br>1 | 2420,14 | 350340 | 13811 | 1824<br>138 | 334705 | 10,5 | 1452,15 |
| 23 | **ФЕР27-02-010-01** | Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м) | 3,96 | 10860,95<br>643,64 | 78,78<br>9,64 | 10138,53 | 43009 | 2549 | 312<br>38 | 40148 | 76,08 | 301,28 |
| 24 | **ФЕР11-01-002-03** | Устройство отмостки : гравийных (м3) | 116 | 245,25<br>29,58 | 50,01<br>5,54 | 165,66 | 28449 | 3431 | 5801<br>643 | 19217 | 3,56 | 412,96 |
| 25 | **ФЕР11-01-002-01** | Устройство отмостки: песчаных (м3) | 93,5 | 120,39<br>29,46 | 27,24<br>3,01 | 63,69 | 11256 | 2755 | 2547<br>281 | 5954 | 3,41 | 318,84 |
| 26 | **ФЕР01-01-050-01** | Укладка мембраны и геотекстиля (1000 м2) | 0,76 | 21763,47<br>1043,63 | 1498,44<br>228,5 | 19221,4 | 16540 | 793 | 1139<br>174 | 14608 | 123,36 | 93,75 |
| 27 | **ФЕР47-01-046-04** | Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: вручную (100 м2) | 123,9 | 2296,1<br>317,6 | | 1978,5 | 284487 | 39351 | | 245136 | 40 | 4956 |
| 28 | **ФЕР47-01-046-06** | Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную (100 м2) | 123,9 | 668,98<br>50,68 | 301,4<br>31,78 | 316,9 | 82887 | 6279 | 37343<br>3938 | 39265 | 5,99 | 742,16 |
| 29 | **ФЕР27-02-010-01** | Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м) | 3,96 | 10860,95<br>643,64 | 78,78<br>9,64 | 10138,53 | 43009 | 2549 | 312<br>38 | 40148 | 76,08 | 301,28 |
| 30 | **ФЕРм38-01-003-03** | Изготовление заборов и ворот (т) | 10,028 | 19867,48<br>1115,92 | 420,25<br>21 | 18331,31 | 199231 | 11190 | 4214<br>211 | 183827 | 116 | 1163,25 |
| 31 | **ФЕР10-01-070-01** | Установка заборов (с установкой столбов) (100 м2) | 13,2 | 2444,37<br>1641,76 | 736,62<br>88,86 | 65,99 | 32266 | 21671 | 9723<br>1173 | 872 | 185,3 | 2445,96 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | **ФЕР10-01-072-04** | установка ворот (с установкой столбов): решетчатых высотой до 2 м (100 м2) | 0,56 | 14057,82<br>2674,21 | 2158,64<br>258,07 | 9224,97 | 7872 | 1498 | 1209<br>145 | 5165 | 316,1 | 177,02 |
| 33 | **ФЕР46-01-008-01** | Обетонирование: столбов забора (м3) | 9,2 | 1374,56<br>262,03 | 27,88<br>4,08 | 1084,65 | 12646 | 2411 | 256<br>38 | 9979 | 28,89 | 265,79 |
| 34 | **ФЕР23-01-001-03** | Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3) | 9,28 | 1743,35<br>83,33 | 45,89<br>5,13 | 1614,13 | 16178 | 773 | 426<br>48 | 14979 | 10,2 | 94,66 |
| 35 | **ФЕР11-01-002-01** | Устройство подстилающих слоев: песчаных (м3) | 93,5 | 370,58<br>29,46 | 27,24<br>3,01 | 313,88 | 34649 | 2755 | 2547<br>281 | 29347 | 3,41 | 318,84 |
| 36 | **ФЕР11-01-050-01** | Укладка геотекстиля (100 м2) | 3,73 | 1522,8<br>29,43 | 1,31<br>0,23 | 1492,06 | 5680 | 110 | 5<br>1 | 5565 | 3,45 | 12,87 |
| 37 | **ФЕР11-01-050-01** | Укладка мембраны (100 м2) | 6,21 | 1522,8<br>29,43 | 1,31<br>0,23 | 1492,06 | 9457 | 183 | 8<br>1 | 9266 | 3,45 | 21,42 |
| **Итого по разделу 3 Благоустройство** | | | | | | | **17130791** | | | | | **13078,23** |
| | | **Раздел 4. В1, В2** | | | | | | | | | | |
| 38 | **ФЕР01-01-003-02** | Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3) | 17,446 | 1896,01<br>53,74 | 1842,27<br>202,37 | | 33078 | 938 | 32140<br>3531 | | 6,89 | 120,2 |
| 39 | **ФЕР01-02-057-02** | Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3) | 131,998 | 1201,2<br>1201,2 | | | 158556 | 158556 | | | 154 | 20327,69 |
| 40 | **ФЕР22-06-011-04** | Подвешивание подземных коммуникаций при пересечении их трассой трубопровода, площадь сечения коробов: до 0,6 м2 (1 м короба) | 97 | 177,95<br>14,67 | 32,47<br>1,58 | 130,81 | 17261 | 1423 | 3150<br>153 | 12688 | 1,72 | 166,84 |
| 41 | **ФЕР23-01-001-02** | Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3) | 0,606 | 1611,72<br>83,33 | 45,89<br>5,13 | 1482,5 | 977 | 50 | 28<br>3 | 899 | 10,2 | 6,18 |
| 42 | **ФЕР22-01-021-08** | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (1 км трубопровода) | 0,606 | 11706,97<br>3230,44 | 8042,14<br>938,51 | 434,39 | 7094 | 1958 | 4874<br>569 | 262 | 351,9 | 213,25 |
| 43 | **ИЕР04-01-069-01** | Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров 114 мм (пилотная скважина) (1 м бурения) | 761 | 246,57<br>7,73 | 238,73<br>7,67 | 0,11 | 187640 | 5883 | 181674<br>5837 | 83 | 0,57 | 433,77 |
| 44 | **ИЕР04-01-069-02** | Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 250 мм (первое расширение) (1 м бурения) | 761 | 387,17<br>12,07 | 374,56<br>11,95 | 0,54 | 294636 | 9185 | 285040<br>9094 | 411 | 0,89 | 677,29 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 45 | **ИЕР04-01-069-03** | Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 400 мм (второе расширение) (1 м бурения) | 761 | 983,17<br>20,88 | 647,59<br>20,75 | 314,7 | 748192 | 15890 | 492816<br>15791 | 239486 | 1,54 | 1171,94 |
| 46 | **ИЕР04-01-069-06** | Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров протаскивание трубопровода (1 м бурения) | 761 | 1713,33<br>53,97 | 1656,03<br>51,16 | 3,33 | 1303844 | 41071 | 1260239<br>38933 | 2534 | 3,98 | 3028,78 |
| 47 | **ФССЦ-507-3657** | Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 315х28,6 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м) | 1367 | 1474,25 | | 1474,25 | 2015300 | | | 2015300 | | |
| 50 | **ФЕР01-02-061-01** | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3) | 108,65 | 663,75<br>663,75 | | | 72116 | 72116 | | | 88,5 | 9615,53 |
| 51 | **ФЕР01-02-005-01** | Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта) | 108,65 | 387,18<br>106,88 | 280,3<br>30,58 | | 42067 | 11613 | 30454<br>3323 | | 12,53 | 1361,38 |
| 52 | **ФССЦпг-01-01-01-039** | Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза) | 2117,5 | 3,96 | 3,96 | | 8385 | | 8385 | | | |
| 53 | **ФССЦпг-03-21-01-001** | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза) | 2117,5 | 2,91 | 2,91 | | 6162 | | 6162 | | | |
| 54 | **ФЕР23-01-001-01** | Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания) | 2,58 | 722,69<br>83,33 | 31,5<br>3,52 | 607,86 | 1865 | 215 | 81<br>9 | 1569 | 10,2 | 26,32 |
| 55 | **ФЕР22-01-021-03** | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (1 км трубопровода) | 0,279 | 5431,95<br>2090,62 | 3294,9<br>406,05 | 46,43 | 1516 | 583 | 919<br>113 | 14 | 225,04 | 62,79 |
| 56 | **ФССЦ-507-3648** | Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 110х10,0 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м) | 279 | 180,93 | | 180,93 | 50479 | | | 50479 | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 57 | **ФЕР22-04-003-01** | Устройство водопроводных бетонных колодцев с монолитными стенами и покрытием из сборного железобетона: круглых в сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца) | 22,5285 | 14056,13<br>1672,24 | 800,92<br>104,08 | 11582,97 | 316664 | 37673 | 18044<br>2345 | 260947 | 175,84 | 3961,41 |
| 58 | **ФССЦ-201-0755** | Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т (т) | 0,945 | 8060 | | 8060 | 7617 | | | 7617 | | |
| 59 | **ФССЦ-101-2536** | Люки чугунные тяжелые (шт.) | 23 | 569,52 | | 569,52 | 13099 | | | 13099 | | |
| 60 | **ФЕР08-01-003-07** | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности) | 1,273 | 1176,02<br>201,61 | 75,93 | 898,48 | 1497 | 257 | 97 | 1143 | 21,2 | 26,99 |
| 61 | **ФЕР22-03-007-02** | Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (1 задвижка (или клапан обратный)) | 5 | 3133,47<br>21,02 | 4,36 | 3108,09 | 15667 | 105 | 22 | 15540 | 2,29 | 11,45 |
| 62 | **ФССЦ-302-1746** | Штурвал № 7800 для задвижек Hawle диаметром 100 мм (шт.) | 5 | 127,29 | | 127,29 | 636 | | | 636 | | |
| 63 | **ФЕР22-03-007-06** | Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (1 задвижка (или клапан обратный)) | 11 | 9157,79<br>84,55 | 108,29<br>8,13 | 8964,95 | 100736 | 930 | 1191<br>89 | 98615 | 9,21 | 101,31 |
| 64 | **ФЕР22-06-006-06** | Врезка тройников (1 врезка) | 21 | 1116,2<br>77,48 | 202,41<br>17,27 | 836,31 | 23440 | 1627 | 4251<br>363 | 17562 | 8,44 | 177,24 |
| 65 | **ФЕР22-03-002-02** | Установка полиэтиленовых фасонных частей (10 фасонных частей) | 4,7 | 824,96<br>64,31 | 386,25<br>51,84 | 374,4 | 3877 | 302 | 1815<br>244 | 1760 | 7,09 | 33,32 |
| 66 | **ФЕР29-01-253-03** | Установка гильз из стальных труб (10 шт. гильз) | 4,8 | 150,5<br>93,06 | 0,37 | 57,07 | 722 | 447 | 2 | 273 | 10,26 | 49,25 |
| 67 | **ФЕР22-03-011-03** | Установка: гидрантов пожарных (1 шт.) | 12 | 6064,65<br>16,89 | 4,85<br>0,27 | 6042,91 | 72776 | 203 | 58<br>3 | 72515 | 1,98 | 23,76 |
| 68 | **ФЕР22-03-011-04** | Установка: подставок под гидрант (1 шт.) | 10 | 9175,28<br>67,3 | 10,58<br>0,54 | 9097,4 | 91753 | 673 | 106<br>5 | 90974 | 7,16 | 71,6 |
| 69 | **ФЕР22-06-001-08** | Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (1 км трубопровода) | 0,888 | 1770,13<br>684,96 | | 1085,17 | 1572 | 608 | | 964 | 80,3 | 71,31 |
| 70 | **ФЕР22-06-001-03** | Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (1 км трубопровода) | 0,063 | 603,38<br>483,65 | | 119,73 | 38 | 30 | | 8 | 56,7 | 3,57 |
| **Итого по разделу 4 В1, В2** | | | | | | | **76094585** | | | | | **41743,17** |
| | | **Раздел 5. К1, К2, К13, Д** | | | | | | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 71 | **ФЕР01-01-003-02** | Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2<br>(1000 м3) | 14,074 | 1896,01<br>53,74 | 1842,27<br>202,37 | | 26684 | 756 | 25928<br>2848 | | 6,89 | 96,97 |
| 72 | **ФЕР01-02-057-02** | Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2<br>(100 м3) | 2,697 | 1201,2<br>1201,2 | | | 3240 | 3240 | | | 154 | 415,34 |
| 73 | **ФЕР23-03-001-07** | Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев дв сухих грунтах<br>(10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца) | 10,221 | 13514,13<br>731,22 | 1754,06<br>146,66 | 11028,85 | 138128 | 7474 | 17928<br>1499 | 112726 | 80,62 | 824,02 |
| 74 | **ФССЦ-201-0755** | Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т<br>(т) | 1,5 | 8060 | | 8060 | 12090 | | | 12090 | | |
| 75 | **ФССЦ-101-2536** | Люки чугунные тяжелые<br>(шт.) | 19 | 569,52 | | 569,52 | 10821 | | | 10821 | | |
| 76 | **ФЕР08-01-003-07** | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону<br>(100 м2 изолируемой поверхности) | 3,296 | 1176,02<br>201,61 | 75,93 | 898,48 | 3876 | 665 | 250 | 2961 | 21,2 | 69,88 |
| 77 | **ФЕР23-01-001-01** | Устройство основания под трубопроводы: песчаного<br>(10 м3 основания) | 4,5 | 722,69<br>83,33 | 31,5<br>3,52 | 607,86 | 3252 | 375 | 142<br>16 | 2735 | 10,2 | 45,9 |
| 78 | **ФЕР23-01-001-02** | Устройство основания под трубопроводы: щебеночного<br>(10 м3) | 37,06 | 1611,72<br>83,33 | 45,89<br>5,13 | 1482,5 | 59730 | 3088 | 1701<br>190 | 54941 | 10,2 | 378,01 |
| 79 | **ФЕР23-01-001-05** | Устройство основания под трубопроводы: железобетонного<br>(10 м3 основания) | 47,62 | 9731,14<br>180,97 | 424,08<br>85,78 | 9126,09 | 463397 | 8618 | 20195<br>4085 | 434584 | 22,15 | 1054,78 |
| 80 | **ФЕР23-01-030-10** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм<br>(100 м трубопроводов) | 12,54 | 27888,9<br>1401,11 | 26212,07<br>1372,62 | 275,72 | 349727 | 17570 | 328699<br>17213 | 3458 | 147,33 | 1847,52 |
| 81 | **ФССЦ-507-3201** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм<br>(м) | 884 | 3140,35 | | 3140,35 | 2776069 | | | 2776069 | | |
| 82 | **ФССЦ-507-3201** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 1200 мм<br>(м) | 370 | 3140,35 | | 3140,35 | 1161930 | | | 1161930 | | |
| 83 | **ФЕР23-01-030-09** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм<br>(100 м трубопроводов) | 0,54 | 23190,54<br>1188,27 | 21810,73<br>1135,09 | 191,54 | 12523 | 642 | 11778<br>613 | 103 | 124,95 | 67,47 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 84 | **ФССЦ-507-3200** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 1000 мм (м) | 54 | 2346,63 | | 2346,63 | 126718 | | | 126718 | | |
| 85 | **ФЕР23-01-030-06** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 600 мм (100 м трубопроводов) | 0,92 | 13634,38<br>758,02 | 12807,31<br>652,54 | 69,05 | 12544 | 697 | 11783<br>600 | 64 | 80,64 | 74,19 |
| 86 | **ФССЦ-507-3198** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена прагма": SN 8 диаметром 688/600 (м) | 92 | 918,41 | | 918,41 | 84494 | | | 84494 | | |
| 87 | **ФЕР23-01-030-03** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 300 мм (100 м трубопроводов) | 2,96 | 6956,3<br>421,78 | 6517,2<br>319,45 | 17,32 | 20591 | 1248 | 19291<br>946 | 52 | 44,87 | 132,82 |
| 88 | **ФССЦ-507-3195** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма ": SN 8 диаметром 343/300 (м) | 296 | 230,5 | | 230,5 | 68228 | | | 68228 | | |
| 89 | **ФЕР23-01-030-01** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм (100 м трубопроводов) | 4,841 | 4641,73<br>324,58 | 4309,59<br>201,46 | 7,56 | 22471 | 1571 | 20863<br>975 | 37 | 34,53 | 167,16 |
| 90 | **ФССЦ-507-3190** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin" SN 8 диаметром 110 мм (м) | 4 | 41,58 | | 41,58 | 166 | | | 166 | | |
| 91 | **ФССЦ-103-2607** | Трубы дренажные полиэтиленовые (ПНД) гофрированные с геотекстилем диаметром 110 мм (м) | 457,1 | 22,48 | | 22,48 | 10276 | | | 10276 | | |
| 92 | **ФССЦ-507-3192** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма ": SN 8 диаметром 160 мм (м) | 23 | 79,12 | | 79,12 | 1820 | | | 1820 | | |
| 93 | **ФССЦ-507-3193** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 200 мм (м) | 377 | 102,53 | | 102,53 | 38654 | | | 38654 | | |
| 94 | **ФССЦ-507-2850** | Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 200 мм (10 м) | 6 | 632,48 | | 632,48 | 3795 | | | 3795 | | |
| 95 | **ФССЦ-507-3193** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin": SN 8 диаметром 200 мм (м) | 9,5 | 102,53 | | 102,53 | 974 | | | 974 | | |
| 96 | **ФЕР23-01-030-02** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубопроводов) | 0,64 | 15917,4<br>363,5 | 5186,41<br>247,77 | 10367,49 | 10187 | 233 | 3319<br>159 | 6635 | 38,67 | 24,75 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 97 | **ФССЦ-507-3194** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (м) | 37 | 155,43 | | 155,43 | 5751 | | | 5751 | | |
| 98 | **ФССЦ-507-3071** | Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10 м) | 2,742 | 1320,07 | | 1320,07 | 3620 | | | 3620 | | |
| 99 | **ФЕР23-01-030-04** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (100 м трубопроводов) | 2,67 | 9980,43<br>544,82 | 9404,87<br>477,37 | 30,74 | 26648 | 1455 | 25111<br>1275 | 82 | 57,96 | 154,75 |
| 100 | **ФССЦ-507-3196** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (м) | 267 | 353,24 | | 353,24 | 94315 | | | 94315 | | |
| 101 | **ФЕР23-01-030-05** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (100 м трубопроводов) | 1,3 | 12624,96<br>666,27 | 11910,87<br>609,43 | 47,82 | 16412 | 866 | 15484<br>792 | 62 | 70,88 | 92,14 |
| 102 | **ФССЦ-507-3197** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (м) | 130 | 603,53 | | 603,53 | 78459 | | | 78459 | | |
| 103 | **ФЕР23-01-003-01** | Укладка трубопроводов из безнапорных труб диаметром: 150 мм (1 км трубопровода) | 0,007 | 39276,85<br>2775,42 | 95,11<br>5,27 | 36406,32 | 275 | 19 | 1 | 255 | 306 | 2,14 |
| 104 | **ФССЦ-103-8044** | Трубы из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом с внутренним цементным покрытием, марка ЧШГ, диаметр 100 мм (ТУ 14-154-23-90) (м) | 6,36 | 189,12 | | 189,12 | 1203 | | | 1203 | | |
| 105 | **ФЕР01-02-061-01** | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3 грунта) | 14,85 | 663,75<br>663,75 | | | 9857 | 9857 | | | 88,5 | 1314,23 |
| 106 | **ФЕР01-02-005-01** | Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта) | 14,85 | 387,18<br>106,88 | 280,3<br>30,58 | | 5750 | 1587 | 4163<br>454 | | 12,53 | 186,07 |
| 107 | **ФССЦпг-01-01-01-039** | Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза) | 1502,725 | 3,96 | 3,96 | | 5951 | | 5951 | | | |
| 108 | **ФССЦпг-03-21-01-001** | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза) | 1502,725 | 2,91 | 2,91 | | 4373 | | 4373 | | | |
| **Итого по разделу 5 К1, К2, К13, Д** | | | | | | | **71240311** | | | | | **6948,14** |
| | | | | **ИТОГИ ПО СМЕТЕ:** | | | | | | | | |
| Итого прямые затраты по смете в ценах 2001г. | | | | | | | 22347277 | 671072 | 6230884<br>432622 | 15445321 | | 77326,74 |
| Накладные расходы | | | | | | | 1193074 | | | | | |
| Сметная прибыль | | | | | | | 708568 | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Итоги по смете:** | | | | | | | | | | | | |
| Итого Строительные работы | | | | | | | 292281519 | | | | | 76163,49 |
| Итого Монтажные работы | | | | | | | 2561087 | | | | | 1163,25 |
| Итого | | | | | | | 294842606 | | | | | 77326,74 |
| Справочно, в ценах 2001г.: | | | | | | | | | | | | |
| Материалы | | | | | | | 15445321 | | | | | |
| Машины и механизмы | | | | | | | 6230884 | | | | | |
| ФОТ | | | | | | | 1103694 | | | | | |
| Накладные расходы | | | | | | | 1193074 | | | | | |
| Сметная прибыль | | | | | | | 708568 | | | | | |
| **ВСЕГО по смете** | | | | | | | **294 842 606** | | | | | **77326,74** |

ИСПОЛНИТЕЛЬ Владимирова Наталья Анатольевна

Подпись

Дата 30.09.2019 г.

251

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
**Управляющая компания**
**«А класс капитал»**

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7*
*ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70*

По месту требования

Исх.№ 01/20201113-7 от 13.11.2020г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», информирует, что Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 15 499,3 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1976, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 1, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2718, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 37 632 кв. м;

снабжено следующими коммуникациями:
Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта состоят из: фундамент на железобетонном основании, монолитный бетонный пол склада с перекрытиями АБЧ из профлиста; стены - сэндвич-панели; мембранная кровля (ПВХ), пластиковые окна, внутренние дверные проемы из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла. Преобладающая высота 12м.

**Основные строительные показатели**

| | Этажность | Общая площадь, м2 | Площадь застройки, м2 | Строительный объем, м3 |
|---|---|---|---|---|
| Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 | 1-3 | 15 499,30 | 14 846,60 | 197 884,3 |
| **ИТОГО** | | **15 499,30** | **14 846,60** | **197 884,3** |

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» Пилевин Д.Г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
**Управляющая компания**
**«А класс капитал»**

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7*
*ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70*

Исх.№ 01/20201113-9 от 13.11.2020г.

Настоящим письмом, ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент», информирует о технических характеристиках следующего объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, д. Валищево:

Гараж по ПЗУ №Г9, с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, площадью 268,7 кв.м., назначение: иные сооружения производственного назначения
Габаритные размеры здания в осях 21,0х12,0м. Здания – одноэтажное.
Высота до низа конструкций нижнего пояса ферм покрытия от уровня чистого пола гаража – 7,95 м

Отметка уровня чистого пола 1 этажа назначена с учетом обеспечения высоты 1,2м от уровня земли. За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола, что соответствует абсолютной отметке +151,3.

Состав помещений:

- Ремонтная зона №1
- Ремонтная зона №2
- Тамбур
- Кладовая
- Сан.узел

***Цветовое решение фасадов*** *- использование цветов — RAL 9006 и RAL 9003.*
***Каркас здания –*** *из металлических ферм и железобетонных колонн.*
***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 - 120мм.*
***Внутренние перегородки*** *антивандальные панели по металлическому каркасу и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ) и пеноблок.*
***Кровля*** *предусмотрена неэксплуатируемая.* ***Покрытие*** *– мягкое, рулонное (мембрана ПВХ);* ***утеплитель кровли:*** *– минераловатные плиты общей толщиной 130мм (нижний слой – прочностью 40 кПа, верхний 60кПа); или аналог по теплотехническому расчету;*
***пароизоляция*** *полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил.*
***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 экструзионного пенополистирола марки М35 толщиной 310 мм.*
***Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698-81 и 6629-88.***

***Гараж по ПЗУ №Г9 оснащен следующими коммуникациями:***
Водоснабжение и водоотведение, отопление, электроснабжение. Объект оборудован системой пожаротушения и вентиляцией.

**Основные строительные показатели**

| | Этажность | Общая площадь, м2 | Площадь застройки, м2 | Строительный объем, м3 |
|---|---|---|---|---|
| Гараж по ПЗУ №Г9 | 1 | 268,7 | 290,20 | 2 334 |
| **ИТОГО** | | **268,7** | **290,20** | **2 334** |

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» Пилевин Д.Г.

ВТБ Капитал
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ

Исх.22121-4/146 от 29.03.2021г. по месту требования

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», сообщает, что следующие объекты недвижимого имущества:

| № п/п | Наименование | Кадастровый номер |
|---|---|---|
| 1 | Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 | 50:27:0020806:1976 |
| 2 | Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево | 50:27:0020806:2197 |
| 3 | Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2718 |
| 4 | Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 | 50:27:0020806:1977 |
| 5 | Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению) | 50:27:0020806:2525 |

были приобретены фондом по договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на объекты № 1-3 зарегистрировано 20 января 2021 г., на объекты № 4-5 – 13 января 2021 г.

После приобретения работ по реконструкции зданий и сооружений, а также улучшений на земельных участках не производилось.

**Заместитель генерального директора**
**ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв**
**Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»** **Постников Е.А.**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв г. Москва ОГРН 1127722009941

ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Пресненская наб., д. 10 этаж 15, пом.III, комн.20 Москва, 123112 Россия
Телефон: +7(495) 287-68-16
E-mail: pension_reserve@vtbcapital.com
www.vtbcapital-pr.ru

ВТБ Капитал
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ

Исх.№ 22181-4/144 от 29.03.2021 г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1-3, общей площадью 15 499,3 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1976 и Гаража по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, к.н. 50:27:0020806:2197, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», заключен Долгосрочный договор аренды от 01.11.2019 г. с ООО «НТС «Градиент», сроком до 16 марта 2027 года, по условиям которого, арендный поток, за период 01.04.2021-31.03.2022, составит:

| Номер п/п | Наименование | Площадь БОМА, кв.м. / число м/м | Ставка, руб. кв.м./год, (без НДС) | Сумма в год, руб. (без НДС) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Складские помещения | 14 091,60 | 3 838,43 | 54 089 604,69 |
| 2 | Помещения зарядной | 157,10 | 7 786,80 | 1 223 306,28 |
| 3 | Помещения АБЧ | 1 267,20 | 7 786,80 | 9 867 432,96 |
| 4 | Технические помещения | 64,00 | 3 838,43 | 245 659,45 |
| 5 | Помещения в составе Авторемонтной мастерской | 286,00 | 12 421,80 | 3 552 634,80 |
| 6 | Машиноместо (легковые) | 35,00 | 2 575,00 | 90 125,00 |
| 7 | Операционные расходы | 15 865,90 | 1 019,70 | 16 178 458,23 |
| Итого: | | | | **85 247 221,41** |

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- 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 (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

**Заместитель генерального директора**
**ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв**
**Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»** **Постников Е.А.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
**Управляющая компания**
**«А класс капитал»**

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7*
*ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70*

Исх. 01/20201113-2 от 13.11.2020г. по месту требования

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», сообщает, что при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на земельном участке с кадастровым номером: 50:27:0020806:2718 общей площадью 37 632 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район (далее - Земельный участок). Застройщиком, в период с 2017-2019гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования и строительства, включающий земляные работы, благоустройство территории под строящийся складской корпус, расположенного в пределах земельного участка, в том числе укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон.

Земельный участок оснащен коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплосети, газоснабжение.

Уполномоченный представитель
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» Вьюн Е.В.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «А КЛАСС КАПИТАЛ»

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**

**И**

**Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»**

# Соглашение
# о сервитуте и эксплуатации

г. Москва

**Настоящее Соглашение о сервитуте и эксплуатации** (далее – **«Соглашение»**) заключено 01 декабря 2020 года в городе Москва, Российская Федерация, между:

(1) **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Шайнурова Романа Фларитовича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 3415766 от 23 июня 2020 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-671 (далее - «**Собственник**»), с одной стороны, и

(2) **Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»,** юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 5728608 от 30 ноября 2020 года, удостоверенной Громовой Ю.А., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Ю.В., зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2020-14-394 (далее - **«Пользователь»**), с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «**Стороны**», и по отдельности – «**Сторона**».

**ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО**:

(A) Между Сторонами заключен Договор купли-продажи объектов недвижимости № ВАЛ/9/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года (далее – «**Договор**»), в соответствии с которым Собственник на условиях и за цену, предусмотренные Договором, обязан передать в собственность Пользователю следующие объекты недвижимости (далее

совместно – «**Объекты Пользователя**»):

- Здание, которое представляет собой следующий объект недвижимости – Здание, назначение: нежилое здание, наименование: универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9, количество этажей: 1-3, общей площадью 15 499.3 кв. м.,, кадастровый номер: 50:27:0020806:1976, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 1;
- АРМ, который представляет собой следующий объект недвижимости – Сооружение, наименование: гараж по ПЗУ № Г9, назначение: 9) иные сооружения производственного назначения, количество этажей: 1, общей площадью 268,7 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:2197, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево. земельный участок с кадастровым номером;
- Земельный Участок, который представляет собой земельный участок, 50:27:0020806:2718 общей площадью 37 632 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов,.

**(Б)** Объекты Пользователя расположены в Промышленном парке PNK Валищево по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, промышленный парк «Валищево» (далее – «**Комплекс**»);

**(В)** Собственник является собственником земельных участков, дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей Комплекса;

**(Г)** Доступ к Объектам Пользователя осуществляется через Земельный участок Комплекса (как он определен далее),

**(Д)** Дорожная инфраструктура (внутренние проезды, парковка), элементы благоустройства и инженерные сети Комплекса используются Пользователем для доступа к Объектам Пользователя и его эксплуатации,

Исходя из принципа «Свободы договора» (статья 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего Соглашения (ранее и далее – «**Земельный участок Комплекса**»). Право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.



3

По настоящему Соглашению Собственник также принимает на себя обязательство по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельный участок Комплекса, в отношении части которого устанавливается сервитут, представляет собой земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 119 130 кв.м, кадастровый номер: 50:27:0020806:1485, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево.

Земельный участок Комплекса принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» («**Фонд**»), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 30.11.2019 года (**«Выписка из ЕГРН»**).

1.3. Выписка из ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса с указанием границ и зоны действия сервитута общей площадью 11 972 кв.м являются Приложением № 1 к настоящему Соглашению.

1.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельный участок Комплекса, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Сервитут также сохраняется при разделе / объединении / выделе / перераспределении Земельного участка Комплекса, при котором сервитут распространяется на соответствующие новые земельные участки в соответствующей части. В указанном случае Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к настоящему Соглашению об уточнении границ (зоны действия) сервитута. В указанном случае по запросу Собственника Пользователь обязан предоставить свое письменное согласие на снятие сервитута с иных земельных участков, не попадающих в зону сервитута в целях доступа к Объектам Пользователя.

1.5. В случае перехода права собственности на Объекты Пользователя (или на любой из них или на любую их часть) или на расположенные на них объекты недвижимости (полностью или в части) к третьему лицу такое третье лицо получает право прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в границах сервитута при подписании дополнительного соглашения к настоящему Соглашению или заключении отдельного соглашения о сервитуте и эксплуатации с третьим лицом.

1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельного участка Комплекса, в отношении части которого он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими



4

пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

1.8. Сервитут, устанавливаемый по настоящему Соглашению, подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута (включая кадастровый учет части Земельного участка Комплекса для сервитута) в установленном законодательством порядке в течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате ежемесячной платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю (а также сотрудникам, подрядчикам, контрагентам и посетителям Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом (далее – «**Правила пользования Комплексом**»)) при осуществлении сервитута Земельного участка Комплекса на условиях, установленных в настоящем Соглашении.

Собственник вправе в любое время вносить изменения в Правила пользования Комплексом, при условии, что такие изменения не должны ухудшать финансовые обязательства Пользователя по Соглашению и/или накладывать на него дополнительные меры ответственности в виде штрафов, неустоек. Осуществление сервитута Пользователем не должно влиять на безопасность лиц, сохранность имущества Собственника и третьих лиц, находящихся на территории Комплекса, препятствовать третьим лицам в доступе на территорию и перемещению по территории Комплекса (проходу / проезду);

2.1.3. обеспечивать надлежащую эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию, своевременный ремонт обустроенных на Земельном участке Комплекса Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2, что включено в плату, указанную в пункте 3.1. Соглашения.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем теплоснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию

пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке Комплекса, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.1.4. заранее уведомлять Пользователя о планируемых объемах, сроках и видах работ, проводимых на Земельном участке Комплекса в сфере действия сервитута, если такие работы могут временно создавать ограничения для доступа в рамках сервитута на этот период (за исключением проведения аварийных работ/ чрезвычайных и экстренных ситуаций). В случае возникновения таких ограничений Собственник при наличии возможности предоставляет Пользователю альтернативную возможность для осуществления сервитута для целей доступа к Объектам Пользователя.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие, предусмотренное пунктом 1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку Комплекса в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения, не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей невозможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объекты Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут необоснованно ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения;

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельном участке Комплекса; возмещать ущерб,

причиненный Собственнику из-за действий/ бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объекты Пользователя.

## 3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 171 (сто семьдесят один) рубль, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания и АРМ, что составляет в месяц 226 089,08 (двести двадцать шесть тысяч восемьдесят девять и 08/100) рублей (ранее и далее – **«Плата»**).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 2021 года и каждый последующий год до 2027 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 2027 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1. настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который на дату подписания настоящего Соглашения публикуется в Интернете по адресу: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm).

3.2. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику Плату, установленную в пункте 3.1. настоящего Соглашения, на ежемесячной основе не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Собственник ежемесячно выставляет Пользователю счета на оплату. Неполучение Пользователем счета не является основанием для неоплаты или задержки в оплате.

3.3. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя платежа.

3.4. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы основных платежей.

3.5. В случае надлежащего исполнения Пользователем своих обязательств по Соглашению, при невозможности Пользователя (а также сотрудников, подрядчиков, контрагентов и посетителей Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом), беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя, Пользователь вправе

приостановить внесение Платы, предусмотренной настоящим Соглашением, до устранения Собственником выявленных нарушений, о чем письменно уведомляет Собственника. Во избежание сомнений Пользователь не несет ответственности за несвоевременную оплату Платы в таком случае.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя выплаты неустойки в размере 0,05% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 20 (двадцати) дней просрочки, в размере 0,08% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 21-го по 30-й день просрочки, 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 31-го дня просрочки и до даты устранения нарушения, но не более 10% от неоплаченной в срок суммы. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. Независимо от иных положений настоящей статьи 4 Соглашения одна Сторона в соответствии с правилами статьи 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации обязуется возместить другой Стороне имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с привлечением другой Стороны к ответственности путем наложения штрафов уполномоченными органами на основании требований и/или претензий уполномоченных органов, предъявленных к другой Стороны в результате нарушения обязательств по Соглашению и/или требований законодательства Российской Федерации, допущенных Стороной и/или привлекаемыми ей лицами, в том числе в результате нарушения Стороной и/или привлекаемыми ей лицами требований и обязательств, установленных экологическим законодательством и/или законодательством в области охраны окружающей среды (далее совместно – **«Требования Уполномоченных органов»** или по отдельности – **«Требование Уполномоченного органа»**), на условиях и в сроки, предусмотренные в настоящем пункте 4.2. Соглашения.

Имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с событиями, указанными в первом абзаце настоящего пункта 4.2 Соглашения, подлежат возмещению Стороной на основании требования другой Стороны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Стороной уведомления о необходимости возместить другой Стороне имущественные потери по основаниям, указанным в настоящем пункте 4.2. Соглашения, при этом размер возмещения соответствующих потерь признается равным совокупности следующих сумм:

сумма соответствующих претензий, требований и/или исков уполномоченных органов (включая административные штрафы); и

сумма всех убытков, понесенных другой Стороной в связи с тем, что наступило и



8

существует соответствующее обязательство, указанное в первом абзаце настоящего пункта 4.2. Соглашения.

Возмещение убытков, имущественных потерь /или уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению.

4.3. Собственник вправе приостановить предоставление доступа Пользователю к Объектам Пользователя через Земельный участок Комплекса, а также приостановить выполнение соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению, в случае нарушения Пользователем сроков оплаты Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения и не устранения данного нарушения в течение указанных 10 (десять) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Собственника о нарушении сроков и порядка оплаты. Доступ Пользователя к Объектам через Земельный участок Комплекса возобновляется на следующий день после погашения Пользователем задолженности по оплате Платы по настоящему Соглашению.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождают Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению. Возмещение убытков, имущественных потерь, уплата неустоек и иных штрафных санкций осуществляется Пользователем за счет средств управляющей компании ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (ИНН 7722270922, КПП 770301001).

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Собственник обязуется возместить Пользователю документально подтвержденные расходы, возникшие у Пользователя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3 Соглашения и в Приложении №2 к Соглашению, а также в случае невозможности Пользователем, беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.

## 5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Если какой-либо спор, вытекающий из настоящего Соглашения или в связи с ним, не разрешен в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты направления требования соответствующей Стороной в досудебном (претензионном) порядке, то любой такой спор подлежит передаче на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд города Москвы, если иное не установлено императивными нормами законодательства

Российской Федерации.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и прекращает свое действие в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или по соглашению Сторон. Сервитут вступает в силу в момент его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, Стороны несут в равных долях.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Управляющая компания (ООО УК «А класс капитал») осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом РФ от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

6.4. Пользователь подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:

6.4.1. владельцем инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент»;

6.4.2. участником ООО УК «А класс капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «А класс капитал».

Пользователь также гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Соглашению не будет приобретать инвестиционные паи Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент».

6.5. Собственник подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:

6.5.1. владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»;

6.5.2. участником ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв.

6.6. Собственник подтверждает, что является зарегистрированным собственником Земельного Участка Комплекса, и что отсутствуют какие-либо ограничения (обременения) Земельного Участка Комплекса, препятствующие Пользователю реализовать свое право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса как оно предусмотрено п.1.1 настоящего Соглашения.

6.7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр - для Регистрирующего органа.

6.8. Соглашение включает следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

6.8.1. **Приложение № 1.** Выписка ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса;

6.8.2. **Приложение № 2.** Перечень работ и услуг;

6.8.3. **Приложение № 3.** Правила пользования Комплексом;

6.8.4. **Приложение № 4** Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон.

## 7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

**Адрес:**

123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7

**Банковские реквизиты**

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

**Пользователь:**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

**Адрес:**

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20

**Банковские реквизиты**

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Представитель по доверенности

_____/Шайнуров Р.Ф./

**Пользователь:**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности

_____/Постников Е.А.



12

**Приложение № 1 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации**

**ВЫПИСКА ЕГРН В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА И СХЕМА ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА**

[*приведено на следующих* 4 *листах*]

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" 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

На основании запроса от 30.11.2020, поступившего на рассмотрение 30.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |

| | |
|---|---|
| 30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180 | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 11.09.2018 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение): | Московская область, р-н Подольский, с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево |
| Площадь, м2: | 119130 +/- 86 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 124212085.8 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для размещения промышленных и коммунально-складских объектов iv-v классов опасности, для жилищного строительства |
| 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 промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности. |
| Получатель выписки: | Пронина Александра Сергеевна |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



74

*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: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180 | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/027/2019-28<br>01.11.2019 09:44:12 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.2 | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.2 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/001/2019-26<br>13.08.2019 13:43:45 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.3 | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.3 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/001/2019-25<br>13.08.2019 13:37:35 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.4 | Общество с ограниченной ответственностью "Вино он-лайн АГ", ИНН: 5024064362 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.4 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/027/2019-22<br>19.07.2019 13:53:54 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.5 | Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.5 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/001/2019-20<br>06.06.2019 12:50:06 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.6 | Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



15

Земельный участок
вид объекта недвижимости

| Лист №2 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.6 | Общая долевая собственность<br>50:27:0020806:1485-50/027/2018-1<br>14.09.2018 15:38:12 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | | 01.11.2019 09:45:21 |
| | | номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:1485-50/027/2019-29 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 01.11.2019 с 01.11.2019 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 |
| | | основание государственной регистрации: | | Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании, № D180382145, Выдан 19.02.2019<br>Дополнительное соглашение №1 к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплека и эксплуатационном обслуживании от 19.02.2019 г. D180382145, Выдан 17.07.2019 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.2 | вид: | | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | | 15.08.2019 09:19:24 |
| | | номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:1485-50/001/2019-27 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 15.08.2019 с 15.08.2019 бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Независимая финасовая компания ГРОСС", ИНН: 7733901425 |
| | | основание государственной регистрации: | | Дополнительное соглашение № 2 к соглашению об установлении частного сервитута земельных участков от 22 марта 2017 года, Выдан 29.07.2019 .<br>Дополнительное соглашение № 1 к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 22 марта 2017 года, Выдан 17.08.2018 .<br>Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 22.03.2017 . |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

| Лист №3 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.3 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 12.08.2019 18:07:20 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/001/2019-24 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.4 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 12.08.2019 17:55:50 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/001/2019-23 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.5 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 06.06.2019 12:50:10 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/001/2019-21 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 06.06.2019 с 06.06.2019 Бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении частного сервитуту земельного участка, Выдан 02.04.2019 |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



47

Земельный участок
вид объекта недвижимости

| Лист №4 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 | вид: | Доверительное управление |
| | | дата государственной регистрации: | 14.09.2018 15:38:29 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/027/2018-10 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 28.08.2014 по 01.06.2029 с 28.08.2014 по 01.06.2029 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263 |
| | | основание государственной регистрации: | Изменения и дополнения №8 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент", Выдан 29.06.2017<br>Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 17.10.2017<br>Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 14.11.2017<br>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 19.10.2017<br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент", Выдан 28.08.2014<br>Документ нотариально удостоверен: 28.10.2014 Фельде Марина Геннадиевна, нотариус города Москвы 1к-1448 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.2 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 14.09.2018 15:38:26 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/027/2018-9 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 19.07.2018 с 19.07.2018 бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении частного сервитута в отношении земельных участков, Выдан 28.06.2018<br>Дополнительное соглашение к Соглашению об установлении частного сервитута в отношени земельных участков от 28.06.2018 г., № 3, Выдан 01.10.2018<br>Дополнительное соглашение №4 к Соглашению об установлении частного сервитута в отношении земельных участков от 28.06.2018 г., Выдан 24.10.2018 |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

| Лист №5 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

| | | |
|---|---|---|
| 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.

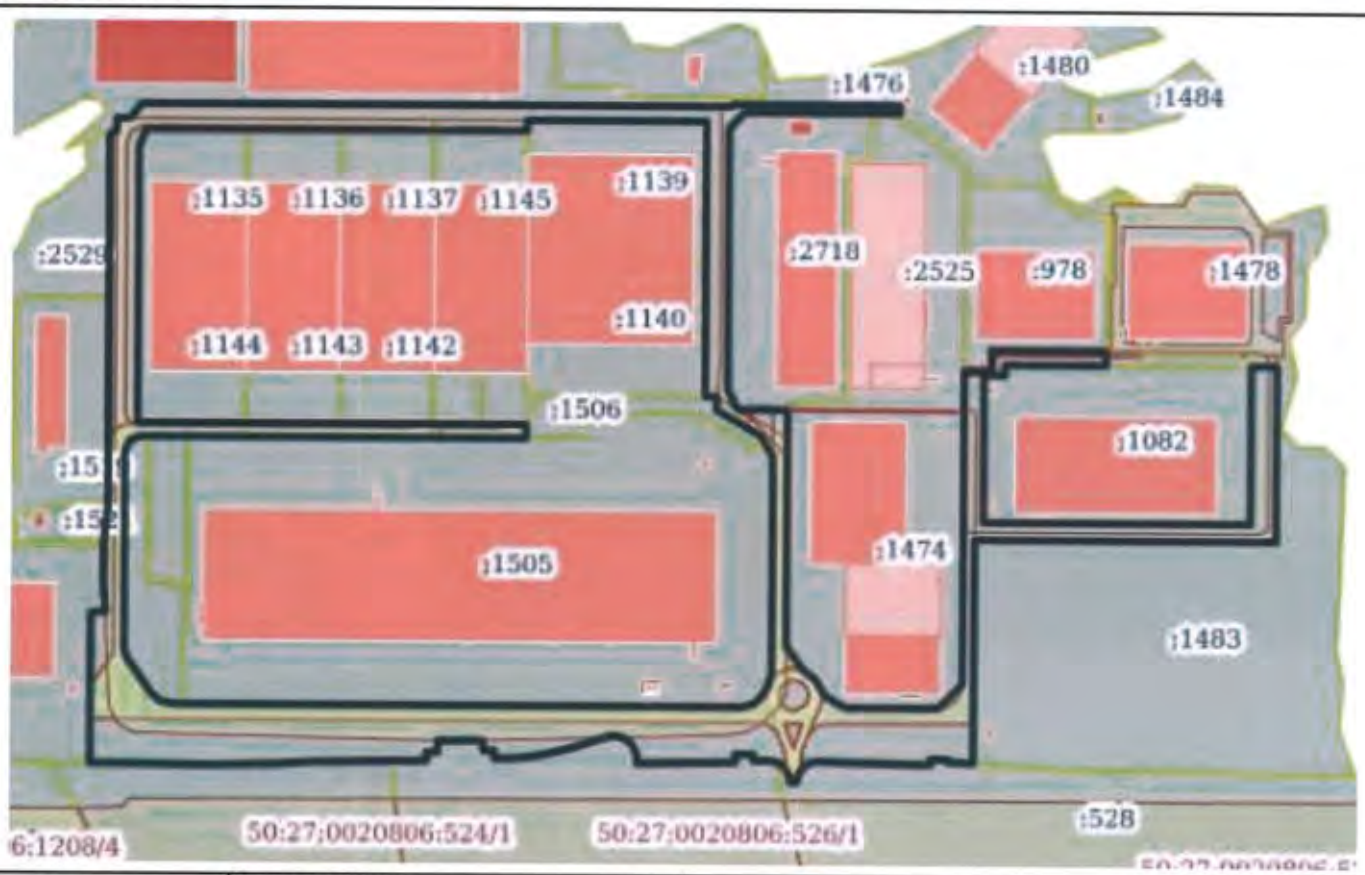
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

План (чертеж, схема) земельного участка

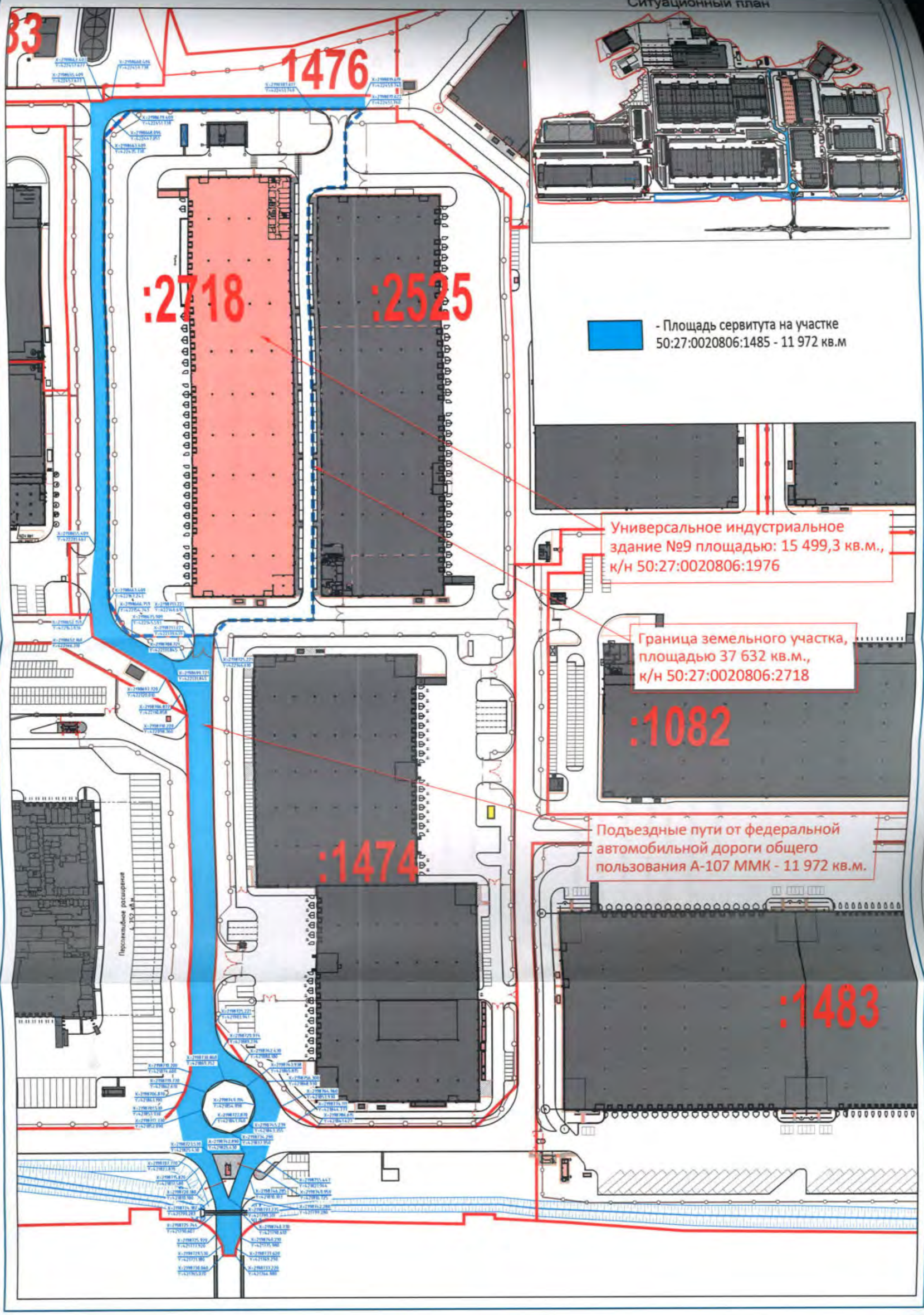



| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:7000 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

# Приложение № 1. Схема части Земельного участка Комплекса



**Приложение № 2 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации**

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

*[При необходимости, данный перечень уточняется при подписании соглашения при этом цена не изменяется]*

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

**1. Инженерные сети: Система пожаротушения**

1.1. Пожарный резервуар

1.1.1. осмотр;

1.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;

1.1.3. ремонт по необходимости;

1.2. Станция пожаротушения

1.2.1. работоспособность насосов;

1.2.2. ремонт по необходимости;

1.2.3. исправность манометров, замена и поверка;

1.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;

1.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;

1.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;

1.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;

1.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;

1.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

**2. Инженерные сети: Электроснабжение**

2.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция, 1 ДГУ – пожарное депо)

2.1.1. техническое обслуживание;

2.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

2.2. Внешнее освещение территории и дорог:

2.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;

2.2.2. проверка сопротивления изоляции;

2.2.3. подача отчетов в государственные органы;

2.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;

2.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки;

2.3. Трансформаторные подстанции и РП:

2.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;

2.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;

2.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

**3. КПП (контрольно-пропускные пункты общие для Комплекса)**

3.1. осмотр;

3.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт;

3.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков, приводов ручного и дистанционного управления;

**4. Асфальтное покрытие**

4.1. осмотр;

4.2. ремонт при необходимости;

**5. Озеленение**

5.1. газоны внешние, внутренние:

5.1.1. скос травы;

5.1.2. обновление газонов;

5.2. Кустарники

5.2.1. посадка;

5.2.2. обрезка;

5.3. содержание охранной полосы (требование пожарных);

5.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащищающего забора;

**6. Территория внутренняя и внешняя (подъездные пути)**

6.1. сезонная (зимняя) механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;

6.2. сезонная (летняя) уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.;

**7. Охрана периметра Комплекса**

7.1. патрулирование территории, стоянок а/м;

7.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

7.3. организация и обеспечение пропускного режима в соответствии с Правилами пользования Комплексом

**Приложение № 3 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации**

# ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ КОМПЛЕКСОМ

Настоящие Правила пользования логистическим складским комплекса (далее – **«Правила пользования Комплексом»**) разработаны на основе Закона Российской Федерации от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

## 1. ТЕРМИНЫ

1.1. **«Внутриобъектовый режим»** - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.

1.2. **«Бюро пропусков Комплекса»** – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.

1.3. **«Застройщик»** означает ООО «Проект-Девелопмент» (ОГРН 1136685023419, с местом нахождения по адресу: 620100, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Ткачей, д. 23, офис 3.17);

1.4. **«Комплекс»** – Логистический складской комплекс «Валищево», включающий в себя, в том числе, Складской корпус, КПП, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево.

1.5. **«Начальник Комплекса»** – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.

1.6. **«Общая территория Комплекса»** – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.

1.7. **«Посетитель»** - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.

1.8. **«Представитель»** – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.

1.9. **«Пропускной режим»** – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведениям комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза

товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

1.10. **«Резидент»** - любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.

1.11. **«Служба безопасности Комплекса»** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропускного режима и Внутриобъектового режима.

1.12. **«Служба эксплуатации Комплекса»** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.

1.13. **«Управляющая компания»** или **«УК»** – юридическое лицо, выбранное Застройщиком или Продавцом для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Застройщик или Продавец предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Застройщиком или Продавцом в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.

2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.

2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организовываются и контролируется УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.

2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.

2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного

режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

## 3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.

3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

## 4. ПРОПУСКА

4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – **«Постоянный пропуск»**) и гостевой пропуск (далее – **«Гостевой пропуск»**).

4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.

4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.

4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории

Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.

4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утерявший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.

4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

## 5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.

5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.

5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.

5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказаннах случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.

5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.

5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.

5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;

5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;

5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

## 6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.

6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства, фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Покупателя – количество согласно Договора.

6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на

территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

## 7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;

7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;

7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.

7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:

7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;

7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;

7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);

7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).

7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.

7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.

7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.

7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:

7.7.1. находиться посторонним лицам;

7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;

7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;

7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;

7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;

7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;

7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;

7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;

7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;

7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;

7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

## 8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ, НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:

8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;

8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;

8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;

8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;

8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;

8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;

8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.

8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:

8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;

8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;

8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск, по которому затруднительно

идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

## 9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:

9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;

9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;

9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;

9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;

9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;

9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;

9.1.7. для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

9.2.1. перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

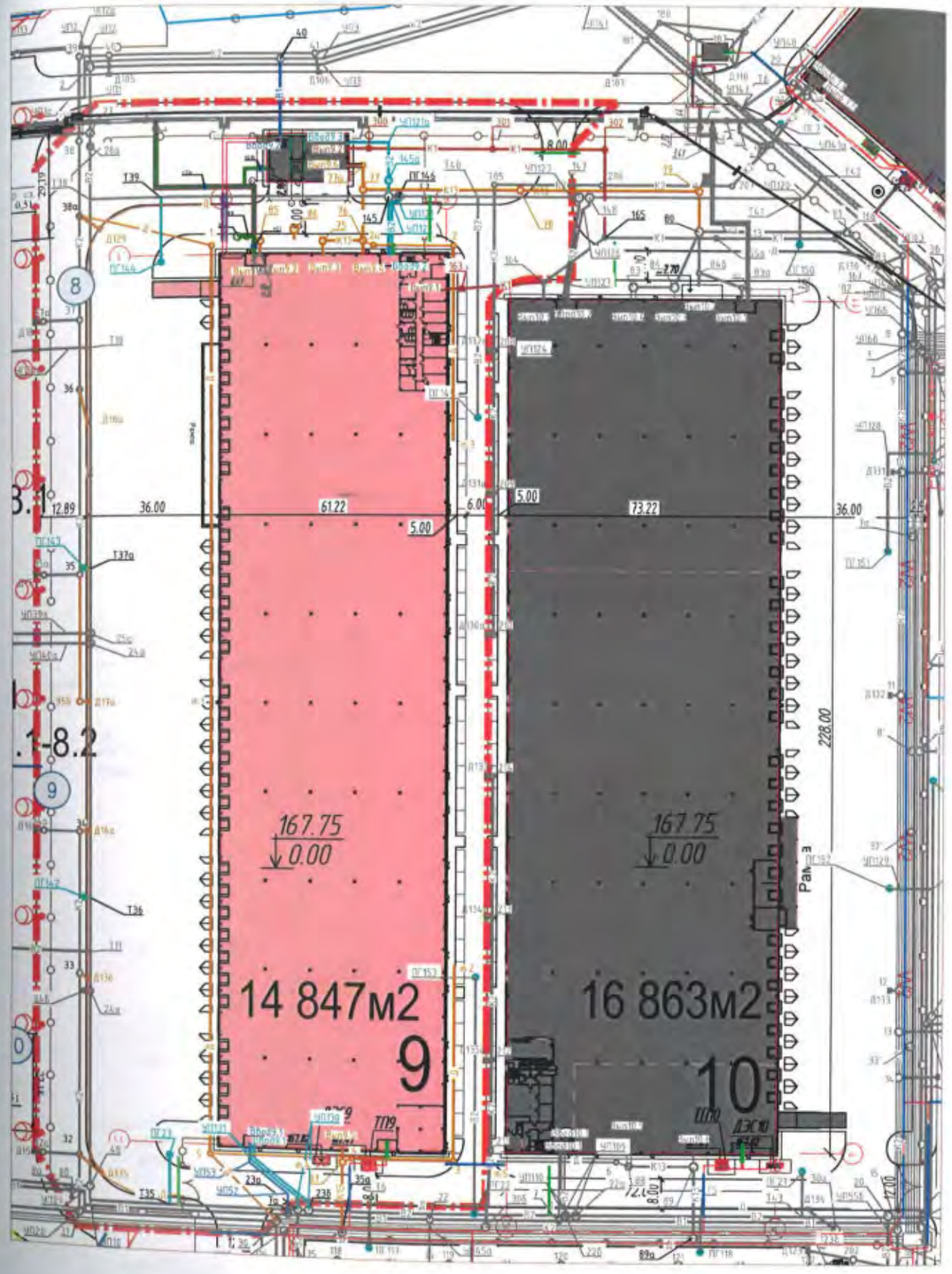
**Приложение № 4 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации**

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

[*приведено на следующих 7 листах*]

| № п/п | Вид сети, участки. | Границы балансовой принадлежности |
|---|---|---|
| **1.** | ***Водопровод противопожарный (В2)*** | |
| 1.1 | Двухтрубный ввод 9.1 со стороны оси 11 до наружной стенки колодца №23а, №23б. | В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №23а, №23б. |
| 1.2 | Двухтрубный ввод 9.2 со стороны оси 1 до наружной стенки колодца №145, №ПГ146. | В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №145, №ПГ146. |
| 1.3 | Участок трубопровода от тройникового ответвления Т39 до колодца №ПГ144. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| 1.4 | Участок трубопровода от тройникового ответвления Т37а до колодца №ПГ143. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| 1.5 | Участок трубопровода от тройникового ответвления Т36 до колодца №ПГ142. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| 1.6 | Участок трубопровода от тройникового ответвления Т35 до колодца №ПГ23. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| 1.7 | Ввод 9.3 водопровода в АРМ корпуса 9 по оси 4 до наружной стенки колодца №145, включая промежуточный колодец №145а. | В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №145. |
| **2.** | ***Тепловые сети*** | |
| 2.1 | Участок тепловой сети от ввода в корпус до колодца №9. | В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №9. |
| 2.2 | Участок тепловой сети от тройникового ответвления до мокрого колодца №14, включая промежуточный спускной колодец СК8. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| **3.** | ***Дренаж дорожных одеж*** | |
| 3.1 | Участок трубопровода в границах акта балансовой принадлежности. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| **4.** | ***Дренаж фундаментов*** | |
| 4.1 | Участок трубопровода в границах акта балансовой принадлежности. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| **5.** | ***Кабельные линии 0.4кВ*** | |

| | | |
|---|---|---|
| 5.1 | Все сети электроснабжения, отходящие от ТП-9, ДЭС-9, включая ДЭС-9, а также все сети 0,4кВ в границах по арпб на корпус 9 | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| **6.** | ***Кабельные линии 10кВ*** | |
| 6.1 | Кабельная линия от отходящей ячейки РП-10 кВ до кабельных наконечников на вводе в ТП-9, включая ТП-9 | В полном объеме на балансе Покупателя. |




## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

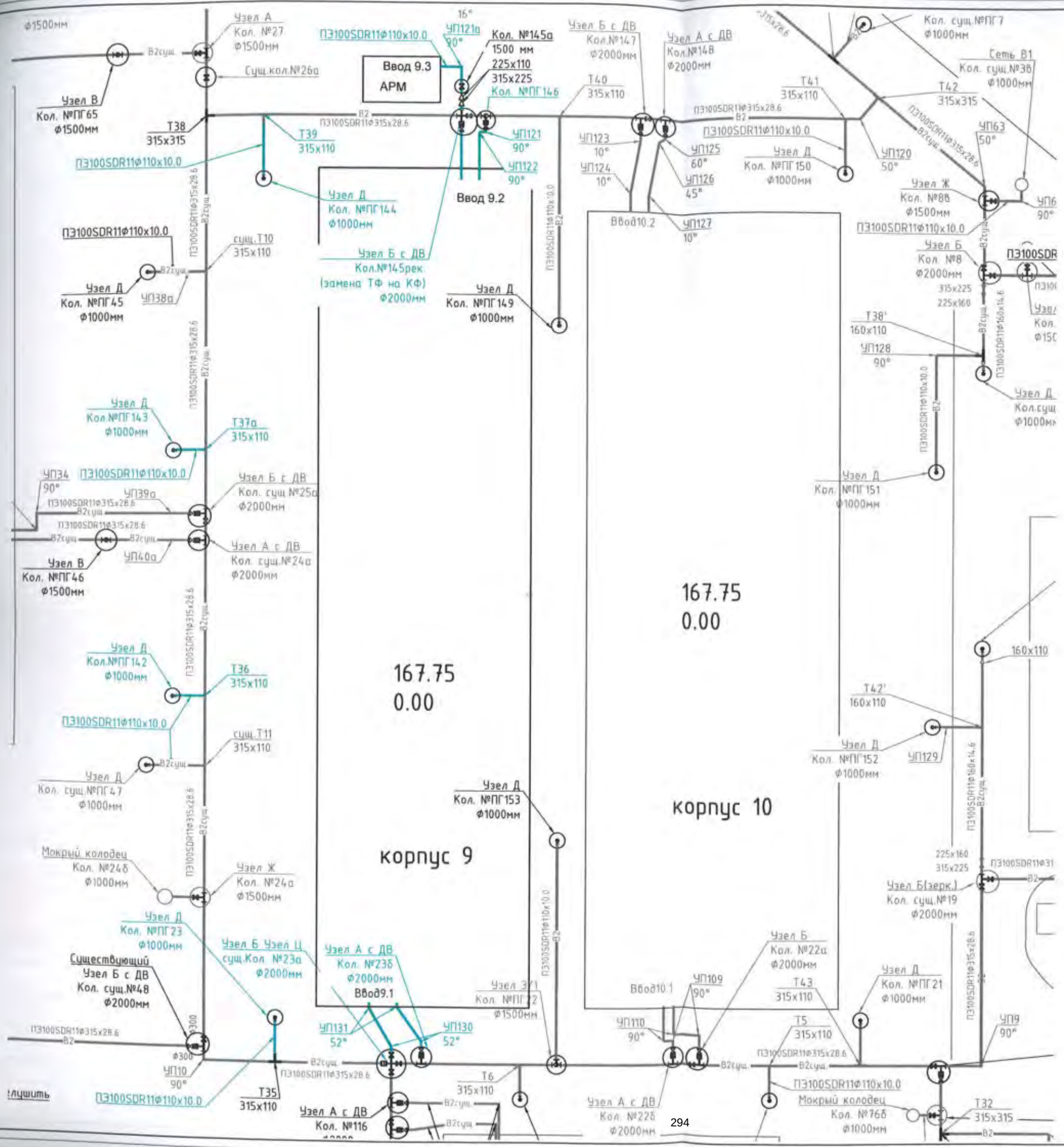
| | |
|---|---|
| ПГ | Пожарный гидрант |
| В1 | Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод |
| В2 | Сущ. противопожарный водопровод |
| К1 | Сущ. трубопровод бытовой канализации |
| К2 | Сущ. трубопровод дождевой канализации |
| К13 | Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой |
| Д | Сущ. дренаж дорожных одежд |
| W2 | Кабель 20кВ |
| W1 | Кабель 0.4кВ |
| | Сети теплоснабжения в стальном футляре |
| | Сети теплоснабжения |
| Г2 | Сети газоснабжения |

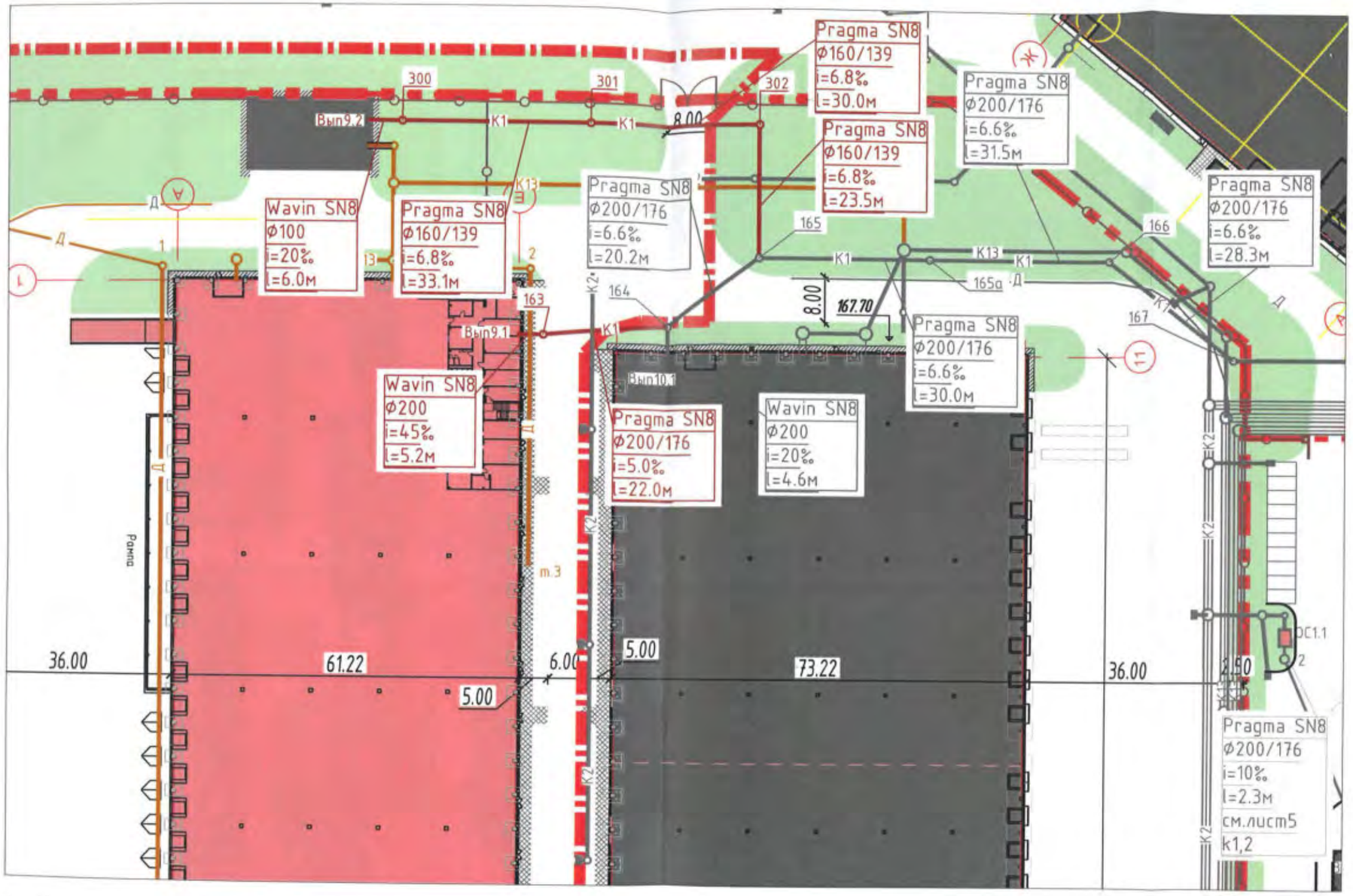
Сети в границах АРБП:

| | |
|---|---|
| В1 | Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод |
| В2 | Сущ. противопожарный водопровод |
| К1 | Сущ. трубопровод бытовой канализации |
| К2 | Сущ. трубопровод дождевой канализации |
| К13 | Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой |
| Д | Сущ. дренаж дорожных одежд |
| | Сети теплоснабжения в стальном футляре |
| | Сети теплоснабжения |
| | Проектируемые здания и сооружения |
| | Проектируемое озеленение территории |
| | Проектируемое ограждение территории |
| | Проектируемые тротуары и пешеходные дорожки |
| | Граница проектирования |
| | Граница участка в пределах землеотвода в литерах 1-2-3...9 |



Формат А2


Ф1500мм
Узел А
Кол. №27
Ф1500мм
Сущ.кол.№26а
Узел В
Кол. №ПГ65
Ф1500мм
Т38
315х315
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Т39
315х110
Узел Д
Кол. №ПГ144
Ф1000мм
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
сущ.Т10
315х110
Узел Д
Кол. №ПГ45
Ф1000мм
УП38а
Узел Д
Кол.№ПГ143
Ф1000мм
Т37а
315х110
УП34
90°
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
УП39а
Узел Б с ДВ
Кол. сущ №25а
Ф2000мм
Узел А с ДВ
Кол. сущ.№24а
Ф2000мм
УП40а
Узел В
Кол. №ПГ46
Ф1500мм
Узел Д
Кол.№ПГ142
Ф1000мм
Т36
315х110
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
сущ.Т11
315х110
Узел Д
Кол. сущ.№ПГ47
Ф1000мм
Мокрый колодец
Кол. №24б
Ф1000мм
Узел Ж
Кол. №24а
Ф1500мм
Узел Д
Кол. №ПГ23
Ф1000мм
Существующий
Узел Б с ДВ
Кол. сущ.№48
Ф2000мм
Узел Б Узел Ц
сущ.Кол №23а
Ф2000мм
Ф300
УП10
90°
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Т35
315х110
Узел А с ДВ
Кол. №116
Ф2000мм
Ввод 9.3
АРМ
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
УП121а
90°
Кол. №145а
1500 мм
225х110
315х225
Кол. №ПГ146
УП121
90°
УП122
90°
Ввод 9.2
Узел Б с ДВ
Кол.№145рек.
(замена ТФ на КФ)
Ф2000мм
Узел Д
Кол. №ПГ149
Ф1000мм
Узел Б с ДВ
Кол.№147
Ф2000мм
Т40
315х110
УП123
10°
УП124
10°
Узел А с ДВ
Кол.№148
Ф2000мм
УП125
60°
УП126
45°
УП127
10°
Ввод10.2
Т41
315х110
Узел Д
Кол. №ПГ150
Ф1000мм
Кол. сущ.№ПГ7
Ф1000мм
Сеть В1
Кол. сущ.№36
Ф1000мм
Т42
315х315
УП63
50°
УП120
50°
Узел Ж
Кол. №8В
Ф1500мм
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Узел Б
Кол. №8
Ф2000мм
315х225
225х160
Т38'
160х110
УП128
90°
Узел Д
Кол. №ПГ151
Ф1000мм
167.75
0.00
корпус 9
167.75
0.00
корпус 10
Узел Д
Кол. №ПГ153
Ф1000мм
Т6
315х110
Узел А с ДВ
Кол. №22б
Ф2000мм
Ввод10.1
УП109
90°
УП110
90°
Узел Б
Кол. №22а
Ф2000мм
Т43
315х110
Т5
315х110
Мокрый колодец
Кол. №76б
Ф1000мм
Т32
315х315
160х110
Т42'
160х110
Узел Д
Кол. №ПГ152
Ф1000мм
УП129
225х160
315х225
Узел Б(зерк.)
Кол. сущ.№19
Ф2000мм
Узел Д
Кол. №ПГ21
Ф1000мм
УП9
90°
УП131
52°
УП130
52°
Узел Д
Кол. №ПГ22
Ф1500мм
Условные обозначения:
– смонтированная сеть В2
– перспективная сеть В2
– передаваемая сеть В2
– задвижка сети В2
– демонтажная вставка сети В2
– колодец сети В1
Ф100 – диаметр сети В2
– пожарный гидрант сети В2




## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Wavin SN8
Ф110/103.6
i=20‰
l=4.0м+3.0
см.лист5
k4

– Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8
Ф110/103.6
i=20‰
l=4.0м+3.0
см.лист5
k4

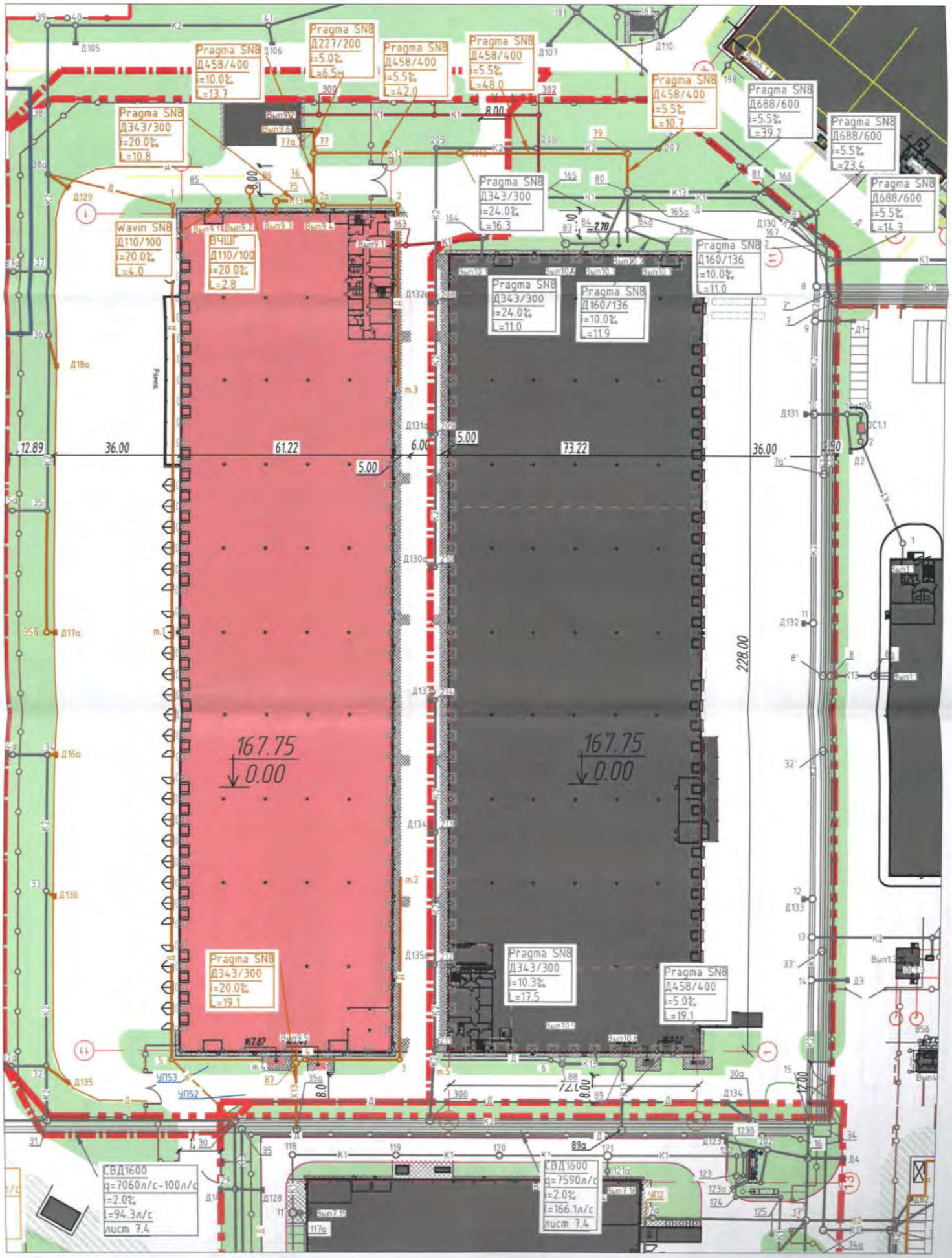
– Обозначение предыдущего этапа проектирования

Взам. инв №
Подп. и дата
Инв. № подл.



Формат А3

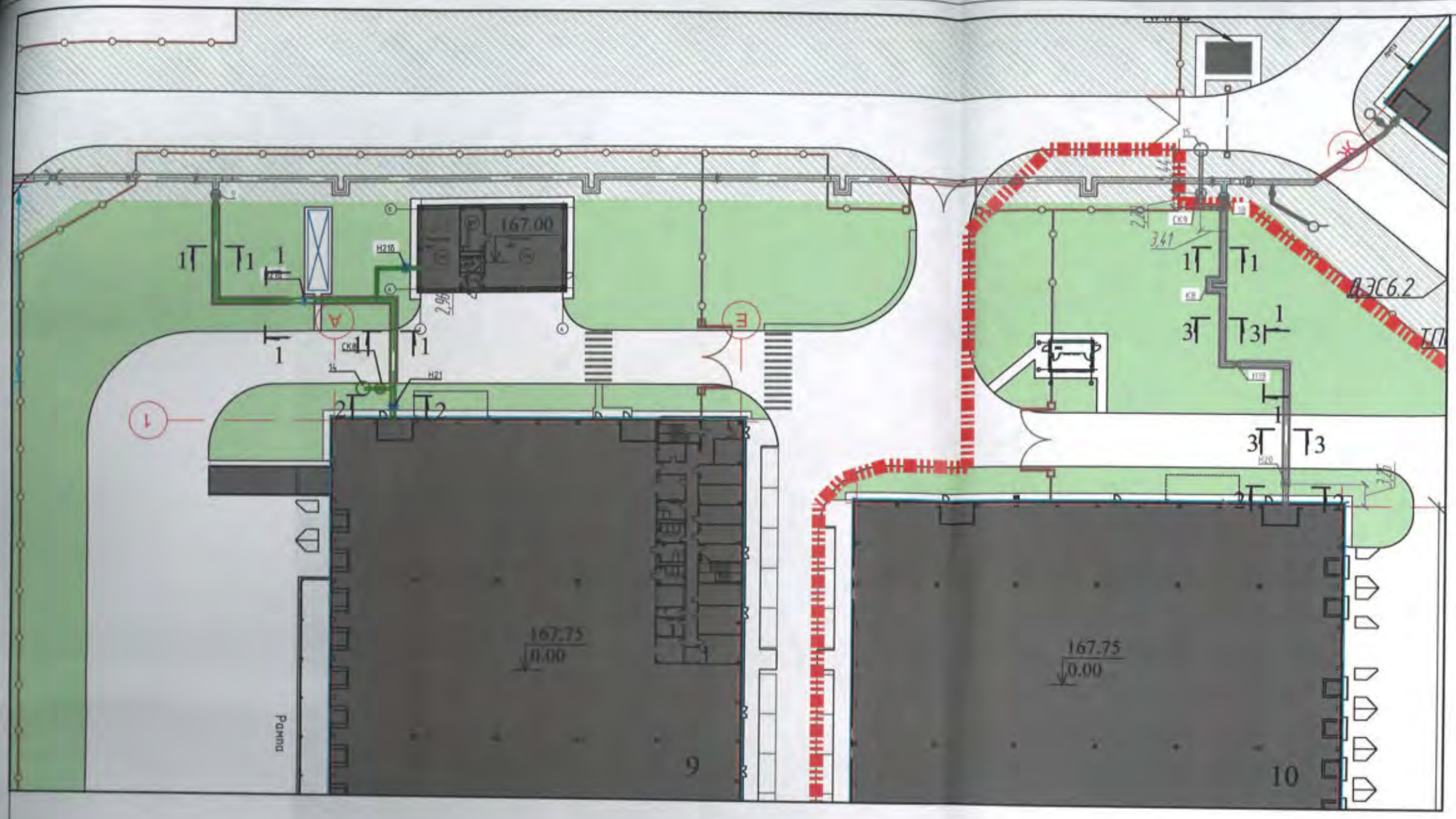
39




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Wavin SN8
Ф110/103.6
i=20‰
L=4.0м+3.0
см.лист5
л.4
- Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8
Ф110/103.6
i=20‰
L=4.0м+3.0
см.лист5
л.4
- Обозначение предыдущего этапа проектирования



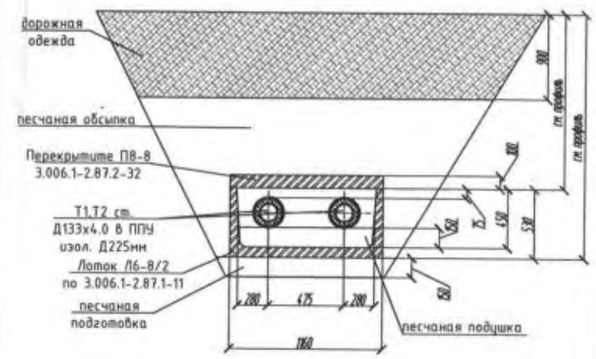

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующие здания и сооружения
- Проектируемые здания и сооружения
- Проектируемое озеленение территории
- Проектируемое ограждение территории
- Проектируемые тротуары и пешеходные дорожки

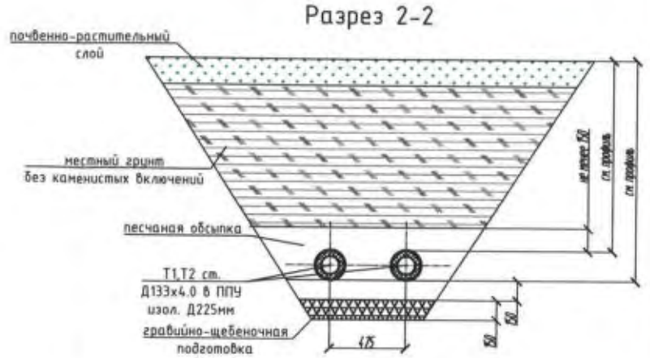
## ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

- Проектируемый участок тепловой сети Т1,Т2
- Бетонный лоток для прокладки сетей под дорогой
- Стальной футляр для прокладки сетей под дорогой

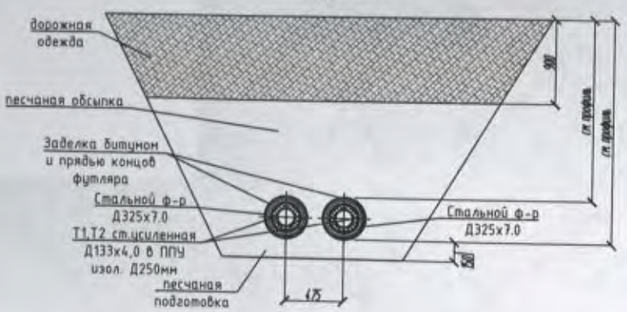
### Разрез 1-1



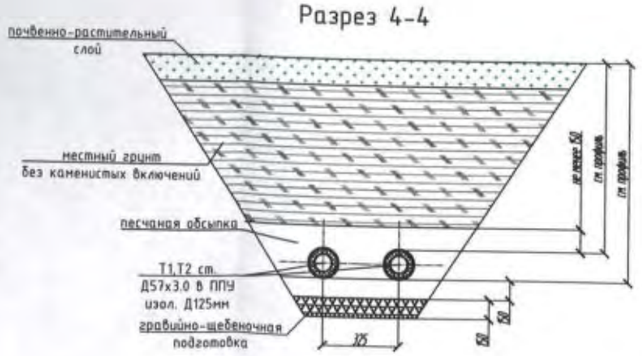

### Разрез 2-2




### Разрез 3-3




### Разрез 4-4




| Изм. | Кол.уч. | Лист | N'док. | Подп. | Дата |
|---|---|---|---|---|---|
| ГИП | | Кобзев | | | 11.19 |
| Разраб. | | Большаков | | | 11.19 |
| Проверил | | Житова | | | 11.19 |

192/7-1/15-РП ИОС4 Г4

Логистический промышленный парк "Ванищево".(1-я очередь). 1-й УИЗ№9
Реконструкция с размещением нового строительства Гаража на з/у 50:27:0020806:2098 по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Ванищево

| Универсальные индустриальные здания №9 с АБЧ | Стадия | Лист | Листов |
|---|---|---|---|
| | П | 5 | 5 |
| План тепловых сетей гаража и корпуса 9 М 1:500 | ООО "Проект-Девелопмент" | | |

Формат А2

Всего в данном документе прошито, пронумеровано и удостоверено подписями и печатями
41 ( сорок один ) листов

| | |
|---|---|
| От Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»<br><br>Представитель по доверенности<br>Шайнуров Роман Фларитович<br><br>Подпись:<br><br>М.П. | От Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»<br><br>Представитель по доверенности<br>Постников Евгений Александрович<br><br>Подпись:<br><br>М.П. |

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**
**К СОГЛАШЕНИЮ О СЕРВИТУТЕ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТ 01 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

г. Москва «19» февраля 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации от 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности от 15 декабря 2020 года, удостоверенной Баклановой В.О., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-2517, (далее - **«Собственник»**),и

**Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ** недвижимости **«ВТБ Капитал – Рентный доход»,** юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 20 января 2021 года, удостоверенной Коряпиной Ксенией Константиновной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2021-3-83 (далее - **«Пользователь»**),

далее по тексту Собственник и Пользователь совместно именуются **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**, заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее – **«Дополнительное соглашение №1»**) к соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 года (далее – **«Соглашение»**) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ №1

1.1. Стороны согласились изменить наименование Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«Соглашение о сервитуте и эксплуатации № ВАЛ-С/9/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года».

1.2. Стороны согласились изменить первый абзац пункта 1.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.1. С даты передачи Пользователю Объектов Пользователя на основании передаточного акта по Договору Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2 настоящего Соглашения (ранее и далее – **«Земельный участок Комплекса»**). Право

ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.».

1.3. Стороны согласились изменить пункт 3.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 171 (сто семьдесят один) рубль, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания и АРМ, согласно расчетам в соответствии со стандартом БОМА, что составляет в месяц сумму в размере 226 089,08 (двести двадцать шесть тысяч восемьдесят девять и 08/100) рублей (ранее и далее – «**Плата**»).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 25 августа 2021 года и каждый последующий год до 2027 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 25 августа 2027 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который рассчитывается в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации.».

1.4. Стороны согласились дополнить пункт 3.2 Соглашения вторым абзацем в следующей редакции:

«Плата за неполный календарный месяц рассчитываются пропорционально количеству календарных дней, приходящихся на такой календарный месяц.»

## 2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, то все термины, используемые в Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значения, указанные для таких терминов в Соглашении.

2.2. Стороны соглашаются, что Плата за январь 2021 года (с учетом второго абзаца пункта 3.2 Соглашения) подлежит оплате Пользователем в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения № 1.

2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, при этом Стороны особо согласовали, что в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 декабря 2020 года.

2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 является неотъемлемой частью Соглашения.

2.5. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Дополнительном соглашении № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и законодательством Российской Федерации.

Иные условия Соглашения, не измененные настоящим Дополнительным соглашением №1, сохраняют свою силу.

2.6. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

## 3. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

**Адрес:**

123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7

**Банковские реквизиты**

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

**Пользователь:**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

**Адрес:**

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20

**Банковские реквизиты**

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Представитель по доверенности

/Вьюн Е.В./

**Пользователь:**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности

/Постников Е.А./

ИНН 7705422263
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
"А КЛАСС КАПИТАЛ"
ОГРН 1177746187636
МОСКВА


Общество с ограниченной ответственностью
ООО УК Капитал Пенсионный резерв
г. Москва
ОГРН 1027720009141

Межмуниципальный отдел по Подольскому и Чеховскому районам Управления 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: 4 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1977 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 21.03.2019 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение): | Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 2 |
| Площадь, м2: | 17247.9 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ №10. Реконструкция |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1-3, в том числе подземных 0 |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2019 |
| Год завершения строительства: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | 276683668.35 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:27:0020806:2525 |
| 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),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922 |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

Л ЕВИНАС.В

М.П.

303

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: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1977 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность<br>50:27:0020806:1977-50/155/2021-20<br>13.01.2021 17:06:51 |
| 3 | Документы-основания | 3.1 | Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/10/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 13.01.2021 17:06:51 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:1977-50/155/2021-21 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941 |
| | основание государственной регистрации: | | Договор доверительного управления, Выдан 24.10.2019 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | 2 |
| 4.1 | вид: | | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | | 12.10.2020 19:42:18 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:27:0020806:1977-50/155/2020-10 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | с 22.09.2020 на 5 лет |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "БалтСтоун", ИНН: 7839469004 |
| | основание государственной регистрации: | | Дополнительное соглашение №1 к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 года, Выдан 22.09.2020<br>Долгосрочный договор аренды, Выдан 29.11.2019 .<br>Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/10/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия Л ЕВИНАС В |

М.П.

| Здание |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №2 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1977 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.2 | вид: | Аренда |
| | | дата государственной регистрации: | 14.01.2020 10:33:00 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1977-50/001/2020-4 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 29.11.2019 с 29.11.2019 на 5 лет |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАРВЕЛ КТ", ИНН: 7811365157 |
| | | основание государственной регистрации: | Долгосрочный договор аренды, Выдан 29.11.2019 .<br>Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/10/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |
| 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 |

Л ЕВИНАС.В.

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

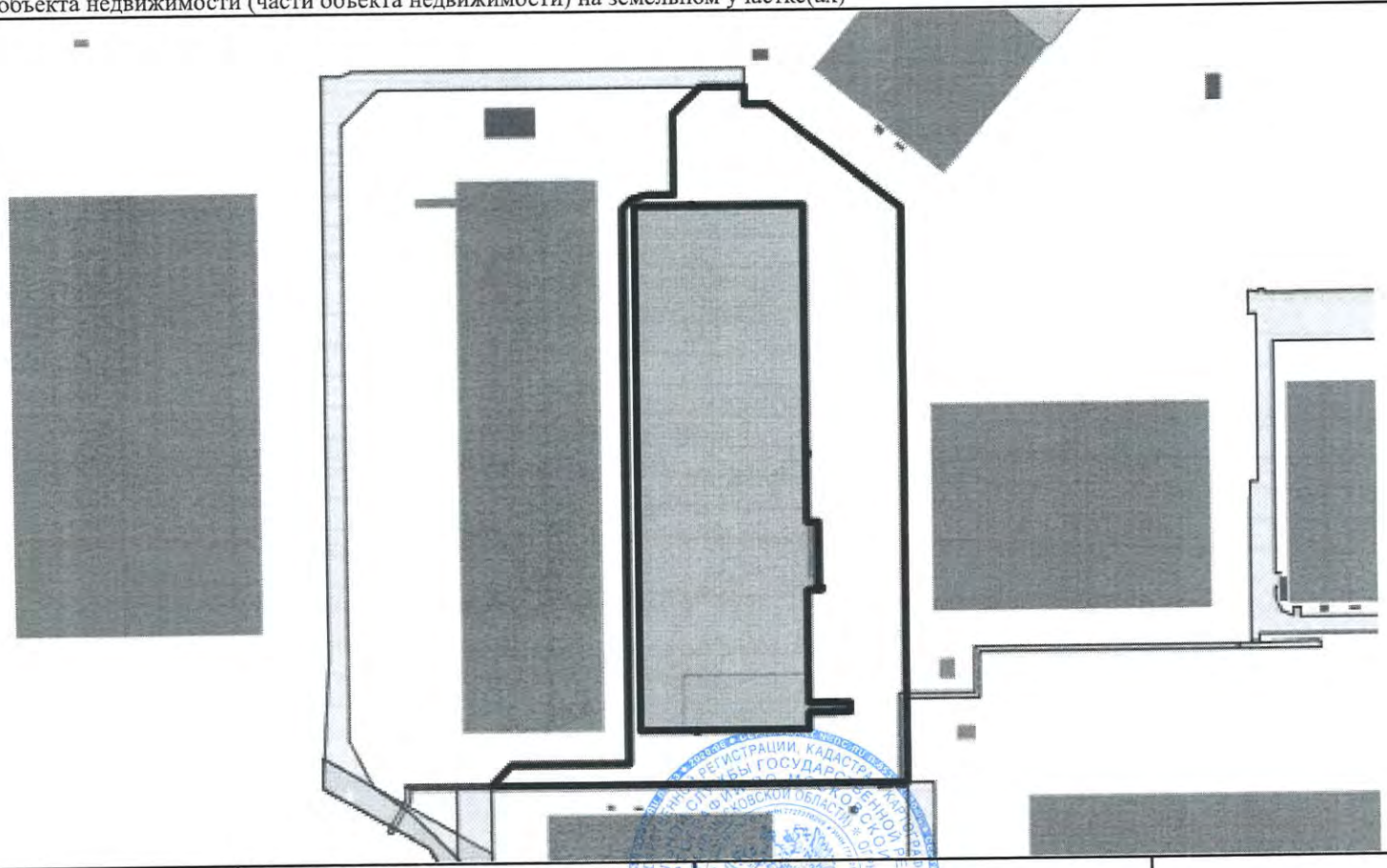
Описание местоположения объекта недвижимости

| | | | |
|---|---|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

20 января 2021г.

Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:3000 | Условные обозначения:

| | | |
|---|---|---|
| | | ЛЕВИНАС.В. |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Межмуниципальный отдел по Подольскому и Чеховскому районам Управления 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 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2525 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.08.2020 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение): | Московская область, г Подольск, д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское |
| Площадь, м2: | 34351 +/- 65 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 42265470.4 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:27:0020806:1977 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для размещения промышленных и коммунально-складских объектов iv-v классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Демина Татьяна Александровна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922 |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия ЛЕВИНАС.В. |

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 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2525 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1 | Общая долевая собственность<br>50:27:0020806:2525-50/155/2021-12<br>13.01.2021 17:06:51 |
| 3 | Документы-основания | | 3.1 | Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/10/01/12/2020, Выдан 01.12.2020 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | | дата государственной регистрации: | 13.01.2021 17:06:51 | |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:2525-50/155/2021-13 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027 | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922, ОГРН: 1027722009941 | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор доверительного управления, Выдан 24.10.2019 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | | 1.2 | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 4.1 | вид: | Сервитут | |
| | | дата государственной регистрации: | 20.01.2021 20:19:00 | |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:2525-50/143/2021-14 | |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 15.05.2019 с 15.05.2019 Бессрочно | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 | |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, Выдан 19.02.2019 | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия ДЕВИНАС В |

М.П.

| Земельный участок |
|---|
| вид объекта недвижимости |

| Лист №2 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2525 |

| | | |
|---|---|---|
| 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 ЛЕВИНАС.В. |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

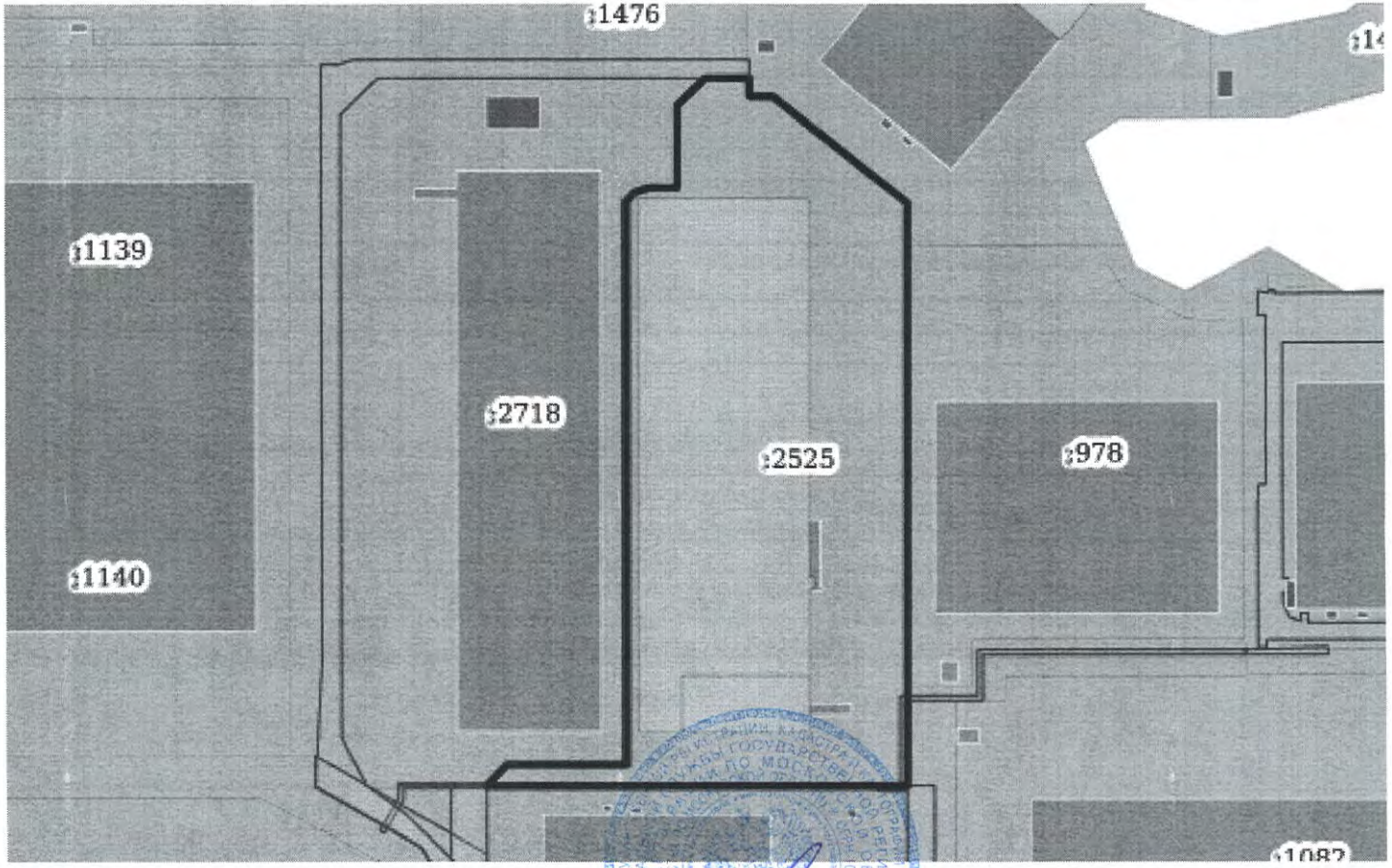
Описание местоположения земельного участка

| |
|---|
| Земельный участок |
| вид объекта недвижимости |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Лист №1 Раздел 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| | |
|---|---|
| 20 января 2021г. | |
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:2525 |

План (чертеж, схема) земельного участка




| | | |
|---|---|---|
| Масштаб 1:3000 | Условные обозначения: | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

ЛЕВИНАС.В.

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
**Управляющая компания**
**«А класс капитал»**

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7*
*ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, +7(499)70-252-70*

**РЕШЕНИЕ**
**об объединении земельных участков**

г. Москва «06» июля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» – далее «**Общество**», в лице Директора Пилевина Дмитрия Геннадьевича, действующего на основании Устава,

**Принимая во внимание, что:**

в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» находятся:

1. Земельный участок общей площадью 28 106 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2101, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «**Земельный участок-1**»).

   1.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 1 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2101-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

   1.2. Ограничение (обременение): доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2101-50/001/2019-1 от 03.09.2019 года.

   1.3. В пределах Земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 50:27:0020806:1977.

2. Земельный участок общей площадью 4 248 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2102, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «**Земельный участок-2**»).

   2.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 2 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2102-50/001/2019-4 от 03.09.2019 года;

   2.2. Ограничения (обременения):

      2.2.1. доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК

Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2102-50/001/2019-3 от 03.09.2019 года;

2.2.2. сервитут по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка комплекса и эксплуатационном обслуживании № D180382145 от 19.02.2019 года, установлен в пользу Публичного акционерного общества «Мобильные телесистемы» (ИНН:7740000076); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2102-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

3. Земельный участок общей площадью 1 997 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2103, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «**Земельный участок-3**»).

3.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 3 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2103-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

3.2. Ограничение (обременение): доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2103-50/001/2019-1 от 03.09.2019 года.

**ПРИНЯЛО РЕШЕНИЕ:**

произвести объединение Земельного участка-1, Земельного участка-2 и Земельного участка-3 (далее совместно именуются «**Исходные Земельные участки**»).

**<u>В результате объединения Исходных Земельных участков образуется следующий земельный участок:</u>**

– земельный участок общей площадью 34 351 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д.Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «**Новый Земельный участок**»).

При этом в результате объединения Исходных Земельных участков:

- объект капитального строительства с кадастровым номером 50:27:0020806:1977 будет располагаться в пределах Нового Земельного участка; и
- ограничения (обременения), указанные в подпунктах 1.2, 2.2 и 3.2 настоящего Решения, сохраняются в отношении Нового Земельного участка.

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» _____ /Пилевин Д.Г./
М.П.

**19 февраля 2019 года**

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**

**и**

**Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**

# СОГЛАШЕНИЕ
## об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании

**D180382145**

**г. Москва**

Вх. N 02/2019 1111-27
от 11.11.19 г.

**Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка** (далее – **«Соглашение»**) заключено 19 февраля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

**Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04 июля 2018 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-1-2464, далее именуемым **«Собственник»**, с одной стороны, и

**Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы»,** юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым **«Пользователь»**, с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «**Сторонами**», и по отдельности – «**Стороной**».

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее совместно – **«Земельные участки»**). Право ограниченного пользования частью Земельных участков включает в себя право прохода и проезда через Земельный участок 1 (как этот термин определен в п.1.2.1 настоящего Соглашения), в целях доступа к следующим объектам недвижимости:

- Здание, назначение: нежилое, площадь: общая 13 032,4 кв.м, количество этажей: 1-2, с кадастровым номером: 50:27:0020806:1334, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2;
- Земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория: земли населенных пунктов, площадь: общая 31983 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1478, расположенный по адресу: Московская область, р-н Подольский. с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево;
- Дизельная электростанция по ПЗУ № ДЭС 2.1., кадастровый номер: 50:27:0020806:1336, площадь: застройки 5,7 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;
- Котельная по ПЗУ № К2.1., кадастровый номер 50:27:0020806:1337, площадь: застройки 37.4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;

- Очистные сооружения бытовых стоков по ПЗУ № ОС2, кадастровый номер: 50:27:0020806:1333, площадь: застройки 21 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, сооружение 2б;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно **«Объект Пользователя»**),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское. вблизи деревни Валищево (далее – **«Комплекс»**), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 3**»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 4**»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 5**»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.

1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных

участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

## 3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста четырнадцать тысяч девятьсот сорок девять и 67/100) рублей, не включая НДС.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 01 ноября каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 01 ноября 2019 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года.3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.

При этом Собственник обязан направить Пользователю копию счета на адреса электронной почты Пользователя, указанные в настоящем пункте, не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Оригинал счета направляется по адресам Пользователя, указанным в разд.7 настоящего Соглашения, не позднее двадцать пятого числа месяца, в котором будет осуществлена оплата. В случае задержки направления Собственником копии счета срок оплаты, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, продлевается пропорционально количеству дней просрочки направления Собственником копии счета.

Уведомления и сообщения могут направляться Сторонами по электронной почте с использованием электронных адресов Сторон со следующим расширением: Пользователь: onsofron@mts.ru; Svetlana.Korniyenko@mts.ru, Собственник: info@aclass.capital.

Стороны признают юридическую силу за электронными письмами - документами, направленными по указанным в настоящем пункте адресам электронной почте (e-mail), и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью, т.к. только сами Стороны и уполномоченными ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в Соглашении и являющимся электронной подписью соответствующей Стороны. Доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Каждая из Сторон в случае изменения адреса электронной почты/адреса для направления оригинала уведомлений должна незамедлительно направить другой Стороне соответствующее уведомление.

3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя

выплаты неустойки в размере 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,2% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,5% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника выплаты неустойки в размере 0,01% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,02% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,05% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Покупателя.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны в рамках исполнения настоящего Соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств другая Сторона вправе требовать возмещения причиненных указанным нарушением убытков.

4.7. ООО УК «А класс капитал» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

## 5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и применяется к отношениям Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 настоящего Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами). Сервитут подлежит государственной регистрации..

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.

6.4. На дату подписание настоящего Соглашения приложением к нему является:

**Приложение 1:1 – Схема Земельного участка для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1;**

**Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;**

**Приложение 2 – Перечень работ и услуг;**

**Приложение 3 – План организации дорожного движения;**

**Приложение 4 - Правила Комплекса.**

## 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник:**
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

**Адрес:**
123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 27, помещение I

**Адрес для корреспонденции:**
121151, город Москва, Кутузовский проспект, дом 22, корпус 2, а/я 283

**Пользователь:**
Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

**Адрес:**
109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

**Адрес для корреспонденции:**
107045, г. Москва, Панкратьевский пер., д. 12/12, каб. 503 (Отдел управления недвижимостью)

БУ3D

**Банковские реквизиты/ Bank details:**
р/сч/ 40701810440000000231
в ПАО Сбербанк, г. Москва
к/сч/ 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7703422263
КПП 770301001

**Банковские реквизиты/ Bank details:**
р/сч/ 40702810700000002756
в ПАО «МТС–Банк» г. Москва
к/сч/ 30101810600000000232
БИК 044525232
ИНН 7740000076
КПП 997750001

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Собственника:

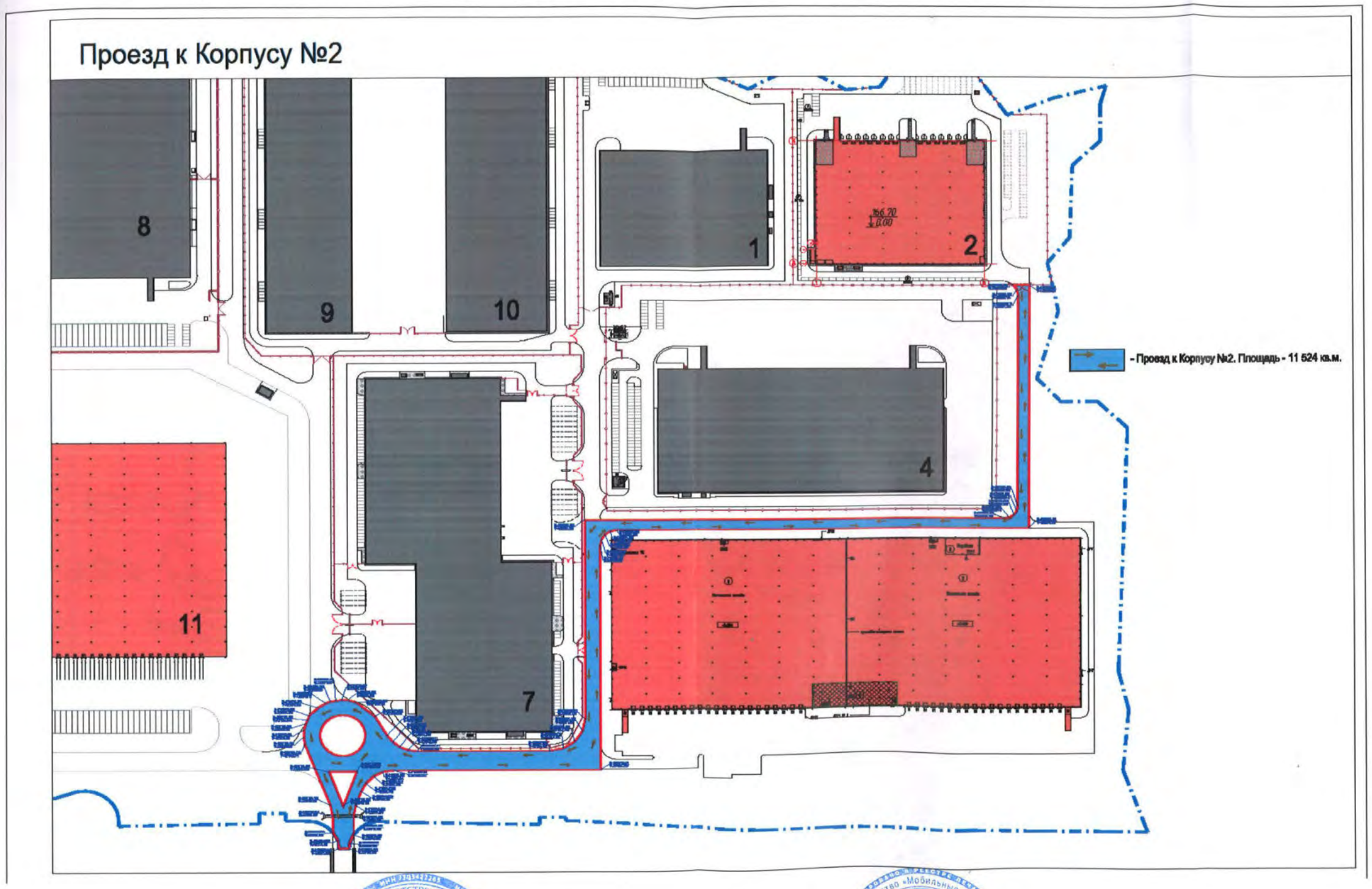
_____ /В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

_____ /А.В. Горячкин /

**Приложение 1:1**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

**Схема Земельного участка 1 для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1**




От имени Собственника:

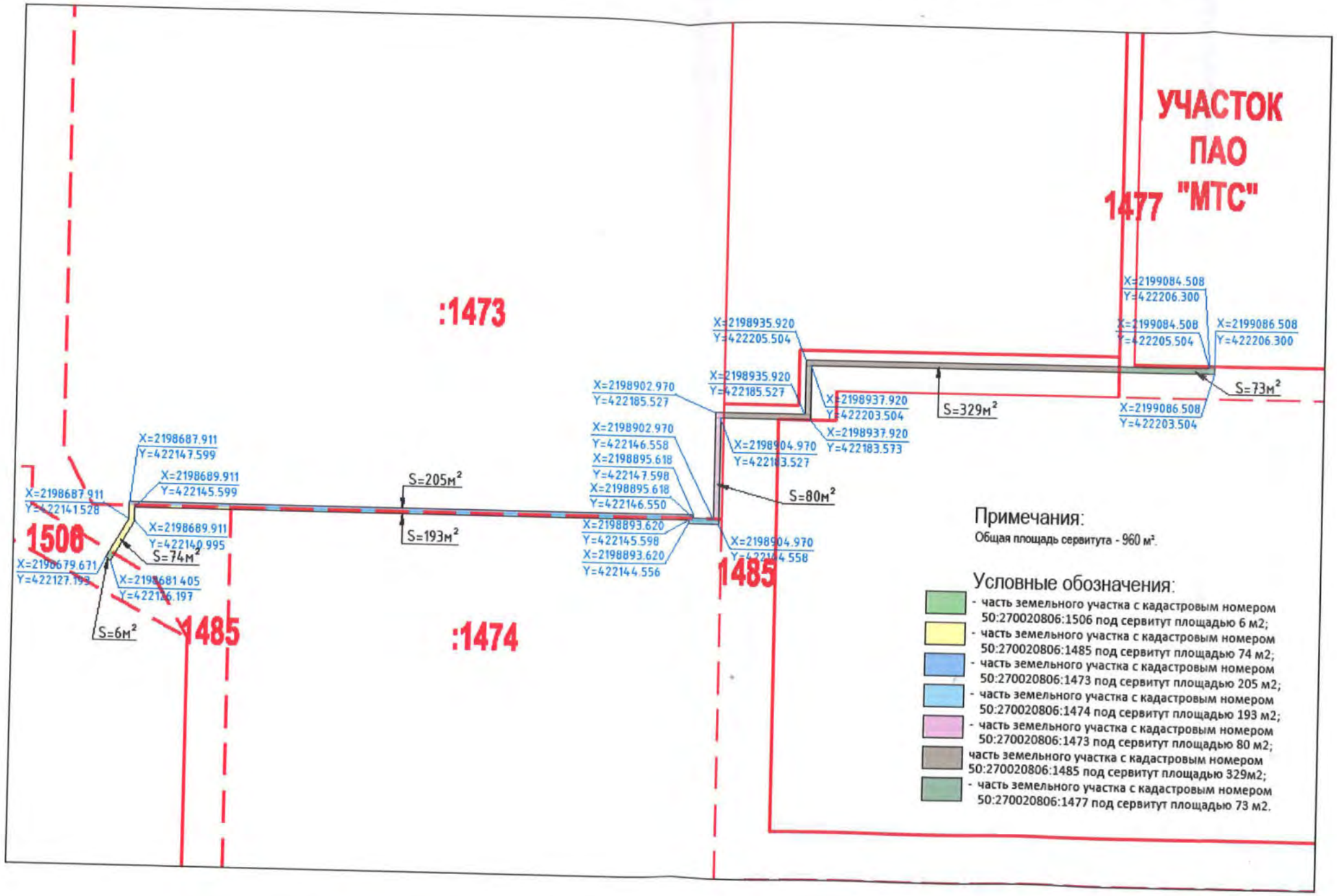
/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

**Приложение 1:2**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

**Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков**




От имени Собственника:

/В.С. Токарева/

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

**Приложение 2**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. **Инженерные сети: Система водоснабжения:**
   1.1. Скважины
      1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);
      1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта- каждый раз после закачки вод);
      1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;
      1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;
      1.1.5. ТО задвижек манометров, насосов;
      1.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоснабжение Объекта Пользователя в объеме не менее 15м3/сут.
      Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.
   1.2. Станция водоподготовки
      1.2.1. технические обслуживание;
      1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;
      1.2.3. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
      1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;
      1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;
      1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;
      1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;
   1.3. Наружный водопровод
      1.3.1. технические обслуживание трасс и колодцев;
      1.3.2. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
      1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

2. **Инженерные сети: Система пожаротушения**
   2.1. Пожарный резервуар
      2.1.1. осмотр;
      2.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;
      2.1.3. ремонт по необходимости;
   2.2. Станция пожаротушения
      2.2.1. работоспособность насосов;
      2.2.2. ремонт по необходимости;
      2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
      2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;

2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;

2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;

2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;

2.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;

2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

3. **Инженерные сети: Система канализации**

3.1. Ливневая асфальтовая:

3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;

3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;

3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;

3.1.4. колодцы решетки, снеготаянье трубы;

3.1.5. подача документов в государственные органы;

3.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.2. Ливневая канализация с крыш зданий, условно чистая

3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;

3.2.2. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.3. Общие очистные сооружения:

3.3.1. периодическое техническое обслуживание;

3.3.2. откачка твердого осадка;

3.3.3. ремонт по необходимости;

3.3.4. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

4. **Инженерные сети: Электроснабжение.**

4.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция)

4.1.1. техническое обслуживание;

4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

4.2. Внешнее освещение территории и дорог

4.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;

4.2.2. проверка сопротивления изоляции;

4.2.3. подача отчетов в государственные органы;

4.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;

4.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки4

4.3. Трансформаторные подстанции и РП

4.3.1. техническое обслуживание узла учета электронергии;

4.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;

4.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

5. **Видеонаблюдение**

5.1. контроль работы системы;

5.2. ремонт по необходимости;

6. **Общестроительные и ремонтные работы**

6.1. мытье шумоизоляционнго забора после зимнее-весеннего периода;

6.2. содержание, ремонт по необходимости шумоизоляционного забора;

7. **КПП (контрольно пропускные пункты общие для Комплекса)**

7.1. осмотр;

7.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт.

7.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков привод ручного и дистанционного уравнения;

8. **Асфальтное покрытие**

8.1. осмотр.

8.2. ремонт при необходимости;

9. **Озеленение**

9.1. <u>газоны внешние, внутренние</u>

9.1.1. скос травы;

9.1.2. обновление газонов;

9.2. <u>Кустарники</u>

9.2.1. посадка;

9.2.2. обрезка;

9.3. содержание охраной полосы (требование пожарных);

9.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащищающего забора.

10. **Территория внутренняя и внешние (подъездные пути)**

10.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;

10.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.

11. **Охрана периметра Комплекса**

11.1. патрулирование территории, стоянок а/м;

11.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

От имени Собственника: От имени Пользователя:

_____/В.С. Токарева / _____/А.В. Горячкин /

**Приложение 3**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

# ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ

Приложение №2-Схема движения основная

От имени Собственника:

/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

**Приложение 4**
**к Соглашению**
**об установлении частного сервитута**
**земельного участка D180382145 от 19.02.2019**

## ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА

Настоящие Правила (далее – **«Правила Комплекса»**) разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

### 1. ТЕРМИНЫ

1.1. **Внутриобъектовый режим** - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.

1.2. **Бюро пропусков Комплекса** – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.

1.3. **Комплекс** – Логистический промышленный парк «Валищево», расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лагоское. вблизи деревни Валищево, включающий в себя, в том числе, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения.

1.4. **Начальник Комплекса** – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.

1.5. **Общая территория Комплекса** – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.

1.6. **Посетитель** - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.

1.7. **Представитель** – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.

1.8. **Пропускной режим** – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведениям комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

1.9. **Резидент** - любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.

1.10. **Служба безопасности Комплекса** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропускного режима и Внутриобъектового режима.

1.11. **Служба эксплуатации Комплекса** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.

1.12. **Управляющая компания или УК** – юридическое лицо, выбранное Собственником для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Собственник предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Собственником в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.

2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.

2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организовываются и контролируется УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.

2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.

2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

## 3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.

3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

## 4. ПРОПУСКА

4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).

4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.

4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.

4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.

4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утерявший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.

4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

## 5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.

5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.

5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.

5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказаннах случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.

5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.

5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.

5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;

5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;

5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

## 6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.

6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства,

фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Арендаторов – количество согласно Договора Аренды.

6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

## 7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;

7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;

7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.

7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:

7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;

7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;

7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);

7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).

7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.

7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.

7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.

7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:

7.7.1. находиться посторонним лицам;

7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;

7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;

7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;

7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;

7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;

7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;

7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;

7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;

7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;

7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

## 8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:

8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;

8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;

8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;

8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю

Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;

8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;

8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;

8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.

8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:

8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;

8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;

8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

## 9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:

9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;

9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;

9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;

9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;

9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;

9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;

9.1.7. задерживать для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать

задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

| | |
|---|---|
| От имени Собственника: | От имени Пользователя: |
| _____/В.С. Токарева / | _____/А.В. Горячкин / |

**ПАО «МТС»** в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.

_____ / А.В. Горячкин

**ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»** в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04.07.2018 г.

_____ / В.С. Токарева

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 04.10.2019
Номер регистрации 50:23:0020806:1447-50/001/2019-17.18
Государственный регистратор прав _____ (подпись, М.П.) _____ (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена отделом предоставления государственных услуг в электронном виде

«17» июля 2019 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**

**и**

**Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**

# ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

## К СОГЛАШЕНИЮ

**об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 года**

**D180382145**

г. Москва

Вх 02/20190924-1
от 24.09.19г.

Настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – **«Дополнительное соглашение № 1»**) к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 г. (далее – **«Соглашение»**) заключено «17» июля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация между:

**Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-9-1526, далее именуемым **«Собственник»**, с одной стороны, и

**Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым **«Пользователь»**, с другой стороны,

далее именуемыми совместно **«Стороны»**, и по отдельности – **«Сторона»**.

1. **Стороны пришли к соглашению внести в Соглашение следующие изменения:**

1.1. Изменить пункт 1.3 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.3. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя:

- зона действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 387 кв.м;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 5 общей площадью 103 кв.м.»

1.2. Изменить пункт 6.4. Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

**Приложение 1:1** – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута;

**Приложение 1:2** – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

**Приложение 2** – Перечень работ и услуг;

БУ3Д

**Приложение 3** – План организации дорожного движения;
**Приложение 4** - Правила Комплекса.»

1.3. Приложение 1:1 к Соглашению «Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута» изложить в редакции, являющейся Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению № 1.

## 2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значение, данное им в Соглашении.

2.2. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и действующего законодательства.

2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с даты его подписания, при этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны дополнительно согласовали, что условия Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами).

2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) экземплярах: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.

2.5. Приложение:

**Приложение 1 – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута.**

## 3. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник:**
**ООО УК «А класс капитал»**
**Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»**

**Адрес:**
123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 19, помещение I, комната 7

**Банковские реквизиты:**
ИНН 7703422263
КПП 770301001
р/сч 40701810440000000231
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,
к/сч 30101810400000000225
БИК 044525225

**Пользователь:**
**Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**

**Адрес:**
109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

**Банковские реквизиты:**
ИНН 7740000076
КПП 997750001
р/сч 40702810700000002756
в ПАО «МТС–Банк» г. Москва
к/сч 30101810600000000232
БИК 044525232

От имени Собственника:

_____ Е.В.Вьюн

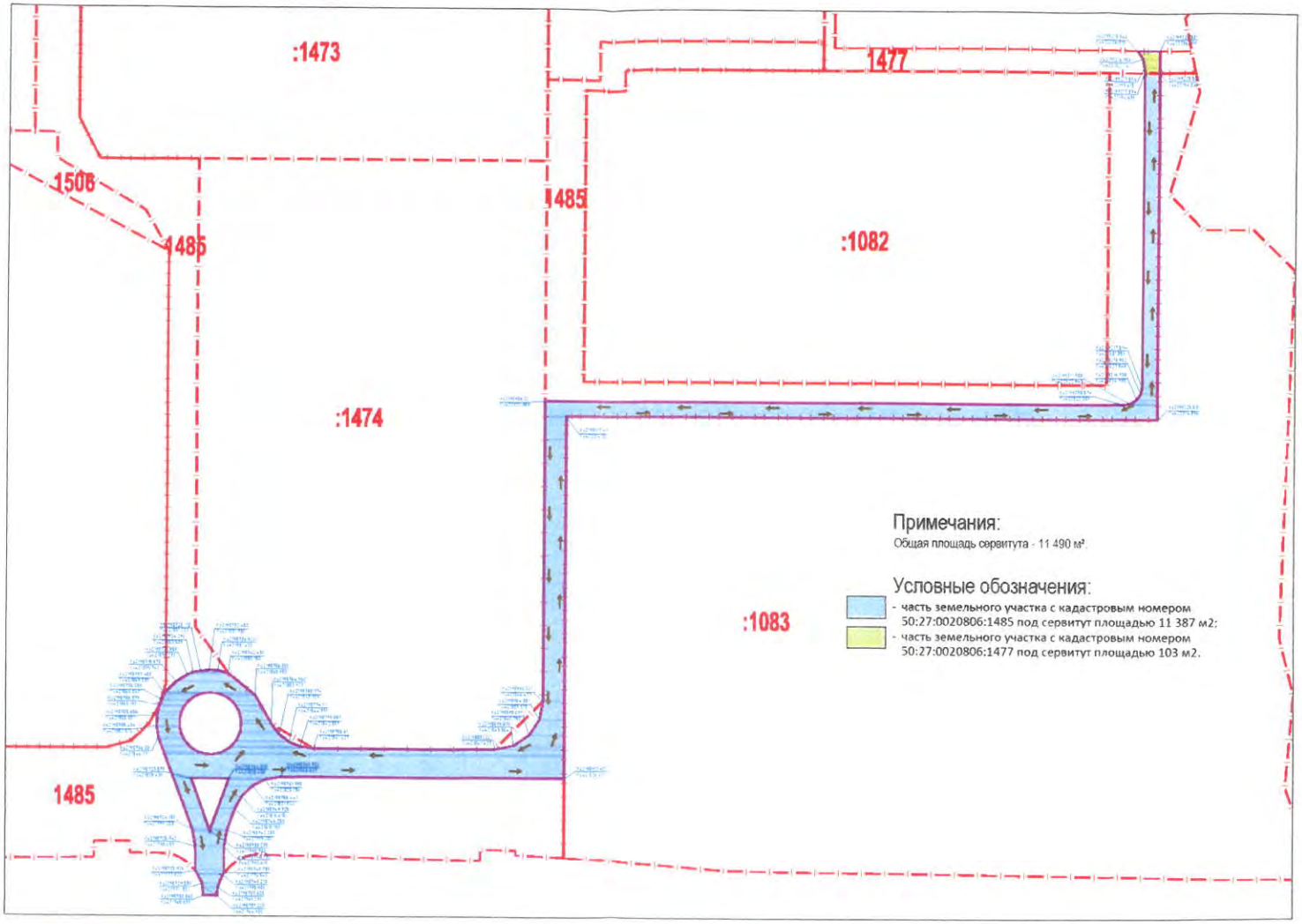
От имени Пользователя:

_____ А.В. Горячкин

Приложение 1
к Дополнительному соглашению № 1 от 17 июля 2019 года к
Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Приложение 1:1
к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

**Схема земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута**




От имени Собственника

Е.В.Вьюн

От имени Пользователя

А.В.Горячкин

**ПАО «МТС»** в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.

/А.В. Горячкин

**ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»** в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

/Е.В. Вьюн

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**
**по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.**

Московская область «27» марта 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»,** юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 164801001, с местом нахождения по адресу: 422540, Республика Татарстан, район Зеленодольский, г. Зеленодольск, промзона Технополис Новая Тура, павильон 3, помещение 15-09, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Застройщик», с одной стороны,

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»,** юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Доверенности от 04.07.2018г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию

- Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 (1-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 14 582,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1976 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13186-2019 от 14.03.2013г.);
- Универсальное индустриальное здание №10 по ПЗУ №10 (2-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 16 598,3 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1977 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13185-2019 от 14.03.2013г.),
  Расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево.

1. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

| | |
|---|---|
| От имени Застройщика: | От имени Инвестора: |
| Генеральный директор | Уполномоченный представитель |
| _____ / Куликов А.Ю. / | _____ / Токарева В.С./ |

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

***здание***

*вид объекта недвижимого имущества*

*Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)*

*наименование объекта недвижимого имущества*

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

| | | |
|---|---|---|
| Субъект Российской Федерации | *Московская область* | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | *городской округ* |
| | Наименование | *Подольск* |
| Населенный пункт | Тип | *деревня* |
| | Наименование | *Валищево* |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | |
| | Наименование | |
| Номер дома | *4* | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | *2* | |
| Литера | *Т* | |
| Иное описание местоположения | *территория промышленного парка "Валищево"* | |

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер здания | *50:27:0020806:1977* |
| Инвентарный номер здания | |

Технический паспорт составлен по состоянию на *27.07.2020 г.*

| **СОГЛАСОВАНО:** | |
|---|---|
| | |
| Представитель (должность) (Ф.И.О) | Подпись, печать |
| | |

М. П.

| Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта | |
|---|---|
| Южный филиал ГБУ Московской области "МОБТИ" | |
| Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О) | Подпись, печать |
| Заместитель директора Южного филиала ГБУ Московской области "МОБТИ" **Агапова.И.А.** | |

М. П.

## 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.Планы этажей здания | *5-7* |
| 6 | 6. Экспликация к плану этажей здания | *8* |
| 7 | 7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования | *9* |

## 3. Общие сведения о здании

| Литера | Наименование литеры | Год постройки | Кол-во этажей | в том числе | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | надземной части (этажность) | подземной части |
| Т | *Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)* | 2019 | *1-3* | *1-3* | |

Год ввода в эксплуатацию *2019*

Материал стен *сэндвич-панели*

Строительный объем ***224 899*** куб.м Площадь здания* ***17 247,9*** кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру ***17 201,3*** кв.м

Площадь застройки ***17004,2*** кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание *50:27:0020806:2101*

### 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

*Сведения о наличии запрещений и арестов отсутствуют.*

*Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.

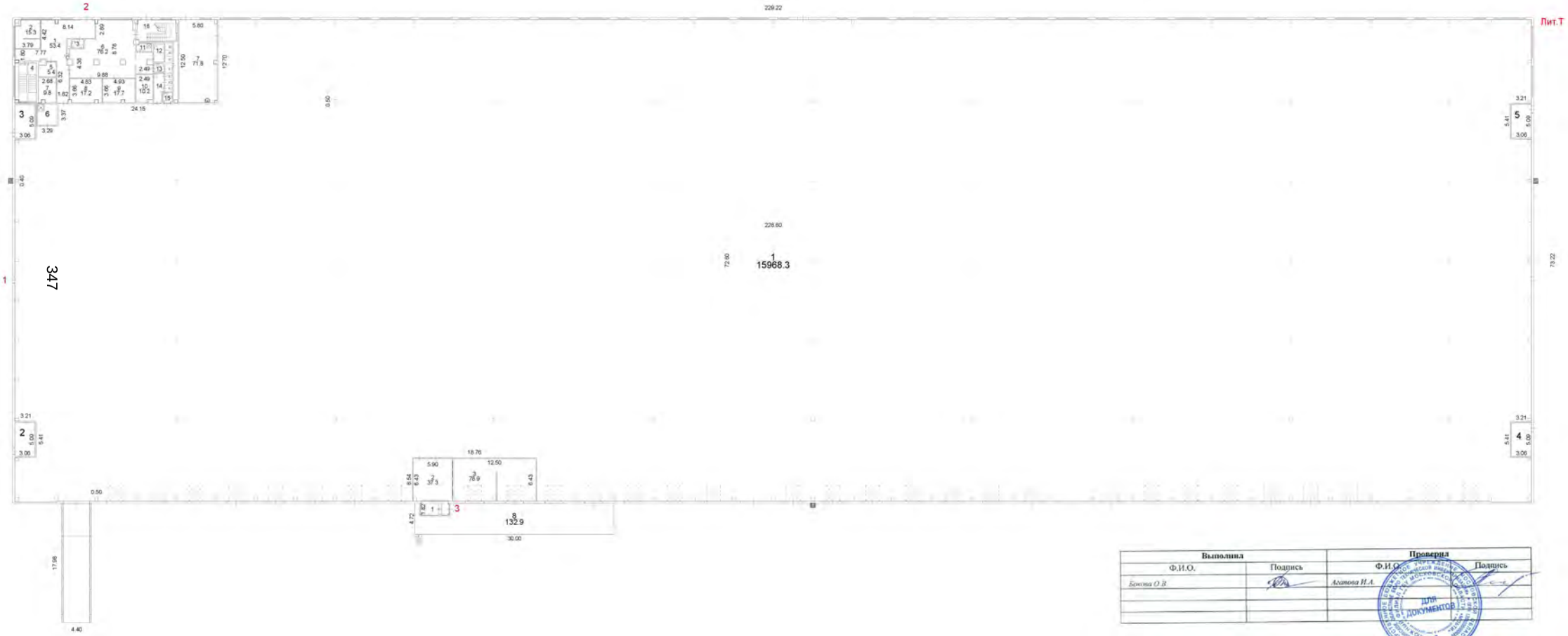
Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь 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, отккрытых 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 27 июля 2020 г. (руб.) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | | |
| Т | **Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)** | 2 019 | | |

**5. План этажа здания**

План 1 этажа




| Выполнил | | Проверил | |
|---|---|---|---|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Бокова О.В. | | Агатова И.А. | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**5. План этажа здания**

План 2 этажа
Антресоль

Второй свет

| Выполнил | | Проверил | |
|---|---|---|---|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Бачина О.В | | Агапова И.А. | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**5. План этажа здания**

1:100

Лист 2 Фамилия листа 1

План 3 этажа
Антресоль

Лит.Т

Второй свет

| Выполнил | | Проверил | |
|---|---|---|---|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Бонина О.В. | | Агатова И.А. | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# 6. 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 |
| Т | 1 | 1 | 1 | **универсальное индустриальное помещение** | *15968,3* | | |
| Т | | | 2 | **помещение ВРУ** | *15,5* | | |
| Т | | | 3 | **помещение УУП** | *15,5* | | |
| Т | | | 4 | **помещение ТС** | *15,5* | | |
| Т | | | 5 | **помещение УУП** | *15,5* | | |
| Т | | | 6 | **помещение поломоечной техники** | *9,5* | | |
| Т | | | 7 | **зарядная** | *71,8* | | |
| Т | | | 8 | **рампа** | *132,9* | | |
| Т | 1 | 2 | 1 | **вестибюль** | *53,4* | | |
| Т | | | 2 | **комната охраны** | *15,3* | | |
| Т | | | 3 | **санузел** | *2,4* | | |
| Т | | | 4 | **лестничная клетка** | *18,7* | | |
| Т | | | 5 | **гардеробная** | *5,4* | | |
| Т | | | 6 | **офис** | *76,2* | | |
| Т | | | 7 | **переговорная** | *9,8* | | |
| Т | | | 8 | **кабинет** | *17,2* | | |
| Т | | | 9 | **кабинет** | *17,7* | | |
| Т | | | 10 | **кладовая** | *10,2* | | |
| Т | | | 11 | **ПУИ** | *2,7* | | |
| Т | | | 12 | **санузел** | *7,8* | | |
| Т | | | 13 | **санузел** | *3,8* | | |
| Т | | | 14 | **санузел** | *9,9* | | |
| Т | | | 15 | **санузел** | *2,2* | | |
| Т | | | 16 | **лестничная клетка** | *19,0* | | |
| Т | 2 | 2 | 17 | **лестничная клетка** | *18,6* | | |
| Т | | | 18 | **техническое помещение** | *25,2* | | |
| Т | | | 19 | **комната приема пищи** | *14,3* | | |
| Т | | | 20 | **кабинет** | *26,2* | | |
| Т | | | 21 | **кабинет** | *26,2* | | |
| Т | | | 22 | **переговорная** | *24,3* | | |
| Т | | | 23 | **холл** | *85,2* | | |
| Т | | | 24 | **санузел** | *5,4* | | |
| Т | | | 25 | **санузел** | *8,1* | | |
| Т | | | 26 | **ПУИ** | *5,5* | | |
| Т | | | 27 | **бойлерная** | *12,5* | | |
| Т | | | 28 | **лестничная клетка** | *19,1* | | |
| Т | | | 29 | **кабинет** | *11,6* | | |
| Т | 3 | 2 | 30 | **лестничная клетка** | *18,6* | | |
| Т | | | 31 | **коридор** | *22,9* | | |
| Т | | | 32 | **раздевалка** | *129,1* | | |
| Т | | | 33 | **душевая** | *7,7* | | |
| Т | | | 34 | **санузел** | *10,0* | | |
| Т | | | 35 | **комната приема пищи** | *22,4* | | |
| Т | | | 36 | **венткамера** | *15,8* | | |
| Т | | | 37 | **раздевалка** | *24,2* | | |
| Т | | | 38 | **душевая** | *4,8* | | |
| Т | | | 39 | **санузел** | *4,4* | | |
| Т | | | 40 | **лестнична клетка** | *19,1* | | |
| Т | 1 | 3 | 1 | **тамбур** | *7,7* | | |
| Т | | | 2 | **зона ожидания для водителей** | *37,3* | | |
| Т | | | 3 | **офис** | *78,9* | | |
| | | | | *Всего:* | ***17201,3*** | | |

## 7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

| Субъект права:<br>для физических лиц-<br>фамилия, имя, отчество,<br>паспортные данные;<br>для юридических лиц-<br>наименование<br>в соответствии с уставом | Вид<br>права | Правоустанавливающие,<br>правоудостоверяющие документы | Доля |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | | |

## Технический паспорт

| Выполнил | | Проверил | |
|---|---|---|---|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| *Бокова О.В.* | | *Агапова И.А.* | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

# ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № б/н

(локальная смета)

на улучшения земельных участков, произведенные Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): инженерные коммуникации, земляные работы на участках, существленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса (перечень и объем работ согласно «Проекту логистического промышленного парка «Валищево», корпус 9, корпус 10 (7-я очередь), адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево», выполненному ООО «Проект-Девелопмент»)

*(наименование работ и затрат, наименование объекта)*

Основание: Письмо с Исх. №01/20190930-3 от 30.09.2019 г. от ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» (ДС 88 от 30.09.2019 г.)
Сметная стоимость 294842606 руб.
строительных работ 292281519 руб.
монтажных работ 2561087 руб.
Средства на оплату труда 1103694 руб.
Сметная трудоемкость 77326,74 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на декабрь 2018 года

| № 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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | всего | эксплуатации машин | мате-риалы | Всего | оплаты труда | эксплуатации машин | мате-риалы | на единицу | всего |
| | | | | оплаты труда | в т.ч. оплаты труда | | | | в т.ч. оплаты труда | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| | | **Раздел 1. Земляные работы** | | | | | | | | | | |
| 1 | **ФЕР01-01-030-01** | Снятие растительного слоя (1000 м3) | 20,953 | 643,47 | 643,47<br>125,51 | | 13483 | | 13483<br>2630 | | | |
| 2 | **ФССЦпг-01-01-01-039** | Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза) | 36667,75 | 3,96 | 3,96 | | 145204 | | 145204 | | | |
| 3 | **ФССЦпг-03-21-01-001** | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза) | 36667,75 | 2,91 | 2,91 | | 106703 | | 106703 | | | |
| 4 | **ФЕР01-01-030-06** | Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 Вертикальная планировка применительно (1000 м3) | 69,842 | 592,23 | 592,23<br>101,12 | | 41363 | | 41363<br>7062 | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | **ФЕР01-01-030-14** | При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-06<br>(1000 м3) | 69,842 | 15942,26 | 15942,26<br>2722,04 | | 1113439 | | 1113439<br>190113 | | | |
| 6 | **ФЕР27-01-003-01** | Сушка грунтов<br>(1000 м2) | 31,71 | 14711,8<br>158,49 | 10528,73<br>634,84 | 4024,58 | 466511 | 5026 | 333866<br>20131 | 127619 | 18,58 | 589,17 |
| 7 | **ФССЦ-03.2.01.05-0003** | Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400<br>(т) | 326,9301 | 339 | | 339 | 110829 | | | 110829 | | |
| 8 | **ФССЦ-01.3.05.16-0011** | Кальций хлористый жидкий<br>(т) | 63,42 | 708,6 | | 708,6 | 44939 | | | 44939 | | |
| 9 | **ФЕР27-01-003-01** | Сушка грунтов<br>(1000 м2) | 24,055 | 14711,8<br>158,49 | 10528,73<br>634,84 | 4024,58 | 353892 | 3812 | 253269<br>15271 | 96811 | 18,58 | 446,94 |
| 10 | **ФССЦ-03.2.01.05-0003** | Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400<br>(т) | 248,00705 | 339 | | 339 | 84074 | | | 84074 | | |
| 11 | **ФССЦ-01.3.05.16-0011** | Кальций хлористый жидкий<br>(т) | 48,11 | 708,6 | | 708,6 | 34091 | | | 34091 | | |
| 12 | **ФССЦ-03.1.02.03-0013** | Известь строительная негашеная молотая (кипелка)<br>(т) | 137,43 | 1327,54 | | 1327,54 | 182444 | | | 182444 | | |
| 13 | **ФЕР11-01-002-02** | Устройство подстилающих слоев: шлаковых<br>(м3) | 4734 | 176,48<br>22,42 | 58,2<br>6,44 | 95,86 | 835456 | 106136 | 275519<br>30487 | 453801 | 2,53 | 11977,02 |
| 14 | **ФЕР11-01-002-01** | Устройство подстилающих слоев: песчаных (пандус)<br>(м3) | 154 | 120,39<br>29,46 | 27,24<br>3,01 | 63,69 | 18540 | 4537 | 4195<br>464 | 9808 | 3,41 | 525,14 |
| 15 | **ФЕР27-04-005-01** | 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): однослойных<br>(1000 м2) | 24,055 | 27012,91<br>304,66 | 5218,05<br>656,2 | 21490,2 | 649796 | 7329 | 125520<br>15785 | 516947 | 37,29 | 897,01 |
| 16 | **ФЕР27-04-005-04** | На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03<br>(1000 м2) | 24,055 | 26115,57 | 4052,97<br>512,38 | 22062,6 | 628210 | | 97494<br>12325 | 530716 | | |
| 17 | **ФЕР27-06-048-01** | Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 15 см<br>(1000 м2) | 45,81 | 8657,76<br>12,03 | 8645,73<br>144,62 | | 396612 | 551 | 396061<br>6625 | | 1,41 | 64,59 |
| **Итого по разделу 1 Земляные работы** | | | | | | | **72973041** | | | | | **14499,87** |
| | | **Раздел 2. Устройство дороги** | | | | | | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | **ФЕР27-06-029-01** | Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 нижний слой (1000 м2) | 24,055 | 72150,46<br>182,32 | 7702,63<br>241,4 | 64265,51 | 1735579 | 4386 | 185287<br>5807 | 1545906 | 20,86 | 501,79 |
| 19 | **ФЕР27-06-030-01** | При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2) | 24,055 | 32842,24<br>13,16 | 1019,56<br>23,8 | 31809,52 | 790020 | 317 | 24526<br>573 | 765177 | 1,4 | 33,68 |
| 20 | **ФЕР27-06-029-01** | Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 верхний слой в том числе пандусы (1000 м2) | 24,205 | 72150,46<br>182,32 | 7702,63<br>241,4 | 64265,51 | 1746402 | 4413 | 186442<br>5843 | 1555547 | 20,86 | 504,92 |
| 21 | **ФЕР27-06-030-01** | При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2) | 24,205 | 16421,12<br>6,58 | 509,78<br>11,9 | 15904,76 | 397473 | 159 | 12339<br>288 | 384975 | 0,7 | 16,94 |
| **Итого по разделу 2 Устройство дороги** | | | | | | | **57403940** | | | | | **1057,33** |
| | | **Раздел 3. Благоустройство** | | | | | | | | | | |
| 22 | **ФЕР27-07-005-01** | Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 40 шт. (10 м2) | 138,3 | 2533,19<br>99,86 | 13,19<br>1 | 2420,14 | 350340 | 13811 | 1824<br>138 | 334705 | 10,5 | 1452,15 |
| 23 | **ФЕР27-02-010-01** | Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м) | 3,96 | 10860,95<br>643,64 | 78,78<br>9,64 | 10138,53 | 43009 | 2549 | 312<br>38 | 40148 | 76,08 | 301,28 |
| 24 | **ФЕР11-01-002-03** | Устройство отмостки : гравийных (м3) | 116 | 245,25<br>29,58 | 50,01<br>5,54 | 165,66 | 28449 | 3431 | 5801<br>643 | 19217 | 3,56 | 412,96 |
| 25 | **ФЕР11-01-002-01** | Устройство отмостки: песчаных (м3) | 93,5 | 120,39<br>29,46 | 27,24<br>3,01 | 63,69 | 11256 | 2755 | 2547<br>281 | 5954 | 3,41 | 318,84 |
| 26 | **ФЕР01-01-050-01** | Укладка мембраны и геотекстиля (1000 м2) | 0,76 | 21763,47<br>1043,63 | 1498,44<br>228,5 | 19221,4 | 16540 | 793 | 1139<br>174 | 14608 | 123,36 | 93,75 |
| 27 | **ФЕР47-01-046-04** | Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: вручную (100 м2) | 123,9 | 2296,1<br>317,6 | | 1978,5 | 284487 | 39351 | | 245136 | 40 | 4956 |
| 28 | **ФЕР47-01-046-06** | Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную (100 м2) | 123,9 | 668,98<br>50,68 | 301,4<br>31,78 | 316,9 | 82887 | 6279 | 37343<br>3938 | 39265 | 5,99 | 742,16 |
| 29 | **ФЕР27-02-010-01** | Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м) | 3,96 | 10860,95<br>643,64 | 78,78<br>9,64 | 10138,53 | 43009 | 2549 | 312<br>38 | 40148 | 76,08 | 301,28 |
| 30 | **ФЕРм38-01-003-03** | Изготовление заборов и ворот (т) | 10,028 | 19867,48<br>1115,92 | 420,25<br>21 | 18331,31 | 199231 | 11190 | 4214<br>211 | 183827 | 116 | 1163,25 |
| 31 | **ФЕР10-01-070-01** | Установка заборов (с установкой столбов) (100 м2) | 13,2 | 2444,37<br>1641,76 | 736,62<br>88,86 | 65,99 | 32266 | 21671 | 9723<br>1173 | 872 | 185,3 | 2445,96 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | **ФЕР10-01-072-04** | установка ворот (с установкой столбов): решетчатых высотой до 2 м (100 м2) | 0,56 | 14057,82<br>2674,21 | 2158,64<br>258,07 | 9224,97 | 7872 | 1498 | 1209<br>145 | 5165 | 316,1 | 177,02 |
| 33 | **ФЕР46-01-008-01** | Обетонирование: столбов забора (м3) | 9,2 | 1374,56<br>262,03 | 27,88<br>4,08 | 1084,65 | 12646 | 2411 | 256<br>38 | 9979 | 28,89 | 265,79 |
| 34 | **ФЕР23-01-001-03** | Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3) | 9,28 | 1743,35<br>83,33 | 45,89<br>5,13 | 1614,13 | 16178 | 773 | 426<br>48 | 14979 | 10,2 | 94,66 |
| 35 | **ФЕР11-01-002-01** | Устройство подстилающих слоев: песчаных (м3) | 93,5 | 370,58<br>29,46 | 27,24<br>3,01 | 313,88 | 34649 | 2755 | 2547<br>281 | 29347 | 3,41 | 318,84 |
| 36 | **ФЕР11-01-050-01** | Укладка геотекстиля (100 м2) | 3,73 | 1522,8<br>29,43 | 1,31<br>0,23 | 1492,06 | 5680 | 110 | 5<br>1 | 5565 | 3,45 | 12,87 |
| 37 | **ФЕР11-01-050-01** | Укладка мембраны (100 м2) | 6,21 | 1522,8<br>29,43 | 1,31<br>0,23 | 1492,06 | 9457 | 183 | 8<br>1 | 9266 | 3,45 | 21,42 |
| **Итого по разделу 3 Благоустройство** | | | | | | | **17130791** | | | | | **13078,23** |
| | | **Раздел 4. В1, В2** | | | | | | | | | | |
| 38 | **ФЕР01-01-003-02** | Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3) | 17,446 | 1896,01<br>53,74 | 1842,27<br>202,37 | | 33078 | 938 | 32140<br>3531 | | 6,89 | 120,2 |
| 39 | **ФЕР01-02-057-02** | Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3) | 131,998 | 1201,2<br>1201,2 | | | 158556 | 158556 | | | 154 | 20327,69 |
| 40 | **ФЕР22-06-011-04** | Подвешивание подземных коммуникаций при пересечении их трассой трубопровода, площадь сечения коробов: до 0,6 м2 (1 м короба) | 97 | 177,95<br>14,67 | 32,47<br>1,58 | 130,81 | 17261 | 1423 | 3150<br>153 | 12688 | 1,72 | 166,84 |
| 41 | **ФЕР23-01-001-02** | Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3) | 0,606 | 1611,72<br>83,33 | 45,89<br>5,13 | 1482,5 | 977 | 50 | 28<br>3 | 899 | 10,2 | 6,18 |
| 42 | **ФЕР22-01-021-08** | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (1 км трубопровода) | 0,606 | 11706,97<br>3230,44 | 8042,14<br>938,51 | 434,39 | 7094 | 1958 | 4874<br>569 | 262 | 351,9 | 213,25 |
| 43 | **ИЕР04-01-069-01** | Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров 114 мм (пилотная скважина) (1 м бурения) | 761 | 246,57<br>7,73 | 238,73<br>7,67 | 0,11 | 187640 | 5883 | 181674<br>5837 | 83 | 0,57 | 433,77 |
| 44 | **ИЕР04-01-069-02** | Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 250 мм (первое расширение) (1 м бурения) | 761 | 387,17<br>12,07 | 374,56<br>11,95 | 0,54 | 294636 | 9185 | 285040<br>9094 | 411 | 0,89 | 677,29 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 45 | **ИЕР04-01-069-03** | Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 400 мм (второе расширение) (1 м бурения) | 761 | 983,17<br>20,88 | 647,59<br>20,75 | 314,7 | 748192 | 15890 | 492816<br>15791 | 239486 | 1,54 | 1171,94 |
| 46 | **ИЕР04-01-069-06** | Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров протаскивание трубопровода (1 м бурения) | 761 | 1713,33<br>53,97 | 1656,03<br>51,16 | 3,33 | 1303844 | 41071 | 1260239<br>38933 | 2534 | 3,98 | 3028,78 |
| 47 | **ФССЦ-507-3657** | Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 315х28,6 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м) | 1367 | 1474,25 | | 1474,25 | 2015300 | | | 2015300 | | |
| 50 | **ФЕР01-02-061-01** | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3) | 108,65 | 663,75<br>663,75 | | | 72116 | 72116 | | | 88,5 | 9615,53 |
| 51 | **ФЕР01-02-005-01** | Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта) | 108,65 | 387,18<br>106,88 | 280,3<br>30,58 | | 42067 | 11613 | 30454<br>3323 | | 12,53 | 1361,38 |
| 52 | **ФССЦпг-01-01-01-039** | Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза) | 2117,5 | 3,96 | 3,96 | | 8385 | | 8385 | | | |
| 53 | **ФССЦпг-03-21-01-001** | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза) | 2117,5 | 2,91 | 2,91 | | 6162 | | 6162 | | | |
| 54 | **ФЕР23-01-001-01** | Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания) | 2,58 | 722,69<br>83,33 | 31,5<br>3,52 | 607,86 | 1865 | 215 | 81<br>9 | 1569 | 10,2 | 26,32 |
| 55 | **ФЕР22-01-021-03** | Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (1 км трубопровода) | 0,279 | 5431,95<br>2090,62 | 3294,9<br>406,05 | 46,43 | 1516 | 583 | 919<br>113 | 14 | 225,04 | 62,79 |
| 56 | **ФССЦ-507-3648** | Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 110х10,0 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м) | 279 | 180,93 | | 180,93 | 50479 | | | 50479 | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 57 | **ФЕР22-04-003-01** | Устройство водопроводных бетонных колодцев с монолитными стенами и покрытием из сборного железобетона: круглых в сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца) | 22,5285 | 14056,13<br>1672,24 | 800,92<br>104,08 | 11582,97 | 316664 | 37673 | 18044<br>2345 | 260947 | 175,84 | 3961,41 |
| 58 | **ФССЦ-201-0755** | Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т (т) | 0,945 | 8060 | | 8060 | 7617 | | | 7617 | | |
| 59 | **ФССЦ-101-2536** | Люки чугунные тяжелые (шт.) | 23 | 569,52 | | 569,52 | 13099 | | | 13099 | | |
| 60 | **ФЕР08-01-003-07** | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности) | 1,273 | 1176,02<br>201,61 | 75,93 | 898,48 | 1497 | 257 | 97 | 1143 | 21,2 | 26,99 |
| 61 | **ФЕР22-03-007-02** | Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (1 задвижка (или клапан обратный)) | 5 | 3133,47<br>21,02 | 4,36 | 3108,09 | 15667 | 105 | 22 | 15540 | 2,29 | 11,45 |
| 62 | **ФССЦ-302-1746** | Штурвал № 7800 для задвижек Hawle диаметром 100 мм (шт.) | 5 | 127,29 | | 127,29 | 636 | | | 636 | | |
| 63 | **ФЕР22-03-007-06** | Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (1 задвижка (или клапан обратный)) | 11 | 9157,79<br>84,55 | 108,29<br>8,13 | 8964,95 | 100736 | 930 | 1191<br>89 | 98615 | 9,21 | 101,31 |
| 64 | **ФЕР22-06-006-06** | Врезка тройников (1 врезка) | 21 | 1116,2<br>77,48 | 202,41<br>17,27 | 836,31 | 23440 | 1627 | 4251<br>363 | 17562 | 8,44 | 177,24 |
| 65 | **ФЕР22-03-002-02** | Установка полиэтиленовых фасонных частей (10 фасонных частей) | 4,7 | 824,96<br>64,31 | 386,25<br>51,84 | 374,4 | 3877 | 302 | 1815<br>244 | 1760 | 7,09 | 33,32 |
| 66 | **ФЕР29-01-253-03** | Установка гильз из стальных труб (10 шт. гильз) | 4,8 | 150,5<br>93,06 | 0,37 | 57,07 | 722 | 447 | 2 | 273 | 10,26 | 49,25 |
| 67 | **ФЕР22-03-011-03** | Установка: гидрантов пожарных (1 шт.) | 12 | 6064,65<br>16,89 | 4,85<br>0,27 | 6042,91 | 72776 | 203 | 58<br>3 | 72515 | 1,98 | 23,76 |
| 68 | **ФЕР22-03-011-04** | Установка: подставок под гидрант (1 шт.) | 10 | 9175,28<br>67,3 | 10,58<br>0,54 | 9097,4 | 91753 | 673 | 106<br>5 | 90974 | 7,16 | 71,6 |
| 69 | **ФЕР22-06-001-08** | Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (1 км трубопровода) | 0,888 | 1770,13<br>684,96 | | 1085,17 | 1572 | 608 | | 964 | 80,3 | 71,31 |
| 70 | **ФЕР22-06-001-03** | Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (1 км трубопровода) | 0,063 | 603,38<br>483,65 | | 119,73 | 38 | 30 | | 8 | 56,7 | 3,57 |
| **Итого по разделу 4 В1, В2** | | | | | | | **76094585** | | | | | **41743,17** |
| | | **Раздел 5. К1, К2, К13, Д** | | | | | | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 71 | **ФЕР01-01-003-02** | Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2<br>(1000 м3) | 14,074 | 1896,01<br>53,74 | 1842,27<br>202,37 | | 26684 | 756 | 25928<br>2848 | | 6,89 | 96,97 |
| 72 | **ФЕР01-02-057-02** | Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2<br>(100 м3) | 2,697 | 1201,2<br>1201,2 | | | 3240 | 3240 | | | 154 | 415,34 |
| 73 | **ФЕР23-03-001-07** | Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев дв сухих грунтах<br>(10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца) | 10,221 | 13514,13<br>731,22 | 1754,06<br>146,66 | 11028,85 | 138128 | 7474 | 17928<br>1499 | 112726 | 80,62 | 824,02 |
| 74 | **ФССЦ-201-0755** | Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т<br>(т) | 1,5 | 8060 | | 8060 | 12090 | | | 12090 | | |
| 75 | **ФССЦ-101-2536** | Люки чугунные тяжелые<br>(шт.) | 19 | 569,52 | | 569,52 | 10821 | | | 10821 | | |
| 76 | **ФЕР08-01-003-07** | Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону<br>(100 м2 изолируемой поверхности) | 3,296 | 1176,02<br>201,61 | 75,93 | 898,48 | 3876 | 665 | 250 | 2961 | 21,2 | 69,88 |
| 77 | **ФЕР23-01-001-01** | Устройство основания под трубопроводы: песчаного<br>(10 м3 основания) | 4,5 | 722,69<br>83,33 | 31,5<br>3,52 | 607,86 | 3252 | 375 | 142<br>16 | 2735 | 10,2 | 45,9 |
| 78 | **ФЕР23-01-001-02** | Устройство основания под трубопроводы: щебеночного<br>(10 м3) | 37,06 | 1611,72<br>83,33 | 45,89<br>5,13 | 1482,5 | 59730 | 3088 | 1701<br>190 | 54941 | 10,2 | 378,01 |
| 79 | **ФЕР23-01-001-05** | Устройство основания под трубопроводы: железобетонного<br>(10 м3 основания) | 47,62 | 9731,14<br>180,97 | 424,08<br>85,78 | 9126,09 | 463397 | 8618 | 20195<br>4085 | 434584 | 22,15 | 1054,78 |
| 80 | **ФЕР23-01-030-10** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм<br>(100 м трубопроводов) | 12,54 | 27888,9<br>1401,11 | 26212,07<br>1372,62 | 275,72 | 349727 | 17570 | 328699<br>17213 | 3458 | 147,33 | 1847,52 |
| 81 | **ФССЦ-507-3201** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм<br>(м) | 884 | 3140,35 | | 3140,35 | 2776069 | | | 2776069 | | |
| 82 | **ФССЦ-507-3201** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 1200 мм<br>(м) | 370 | 3140,35 | | 3140,35 | 1161930 | | | 1161930 | | |
| 83 | **ФЕР23-01-030-09** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм<br>(100 м трубопроводов) | 0,54 | 23190,54<br>1188,27 | 21810,73<br>1135,09 | 191,54 | 12523 | 642 | 11778<br>613 | 103 | 124,95 | 67,47 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 84 | **ФССЦ-507-3200** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 1000 мм (м) | 54 | 2346,63 | | 2346,63 | 126718 | | | 126718 | | |
| 85 | **ФЕР23-01-030-06** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 600 мм (100 м трубопроводов) | 0,92 | 13634,38<br>758,02 | 12807,31<br>652,54 | 69,05 | 12544 | 697 | 11783<br>600 | 64 | 80,64 | 74,19 |
| 86 | **ФССЦ-507-3198** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена прагма": SN 8 диаметром 688/600 (м) | 92 | 918,41 | | 918,41 | 84494 | | | 84494 | | |
| 87 | **ФЕР23-01-030-03** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 300 мм (100 м трубопроводов) | 2,96 | 6956,3<br>421,78 | 6517,2<br>319,45 | 17,32 | 20591 | 1248 | 19291<br>946 | 52 | 44,87 | 132,82 |
| 88 | **ФССЦ-507-3195** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма ": SN 8 диаметром 343/300 (м) | 296 | 230,5 | | 230,5 | 68228 | | | 68228 | | |
| 89 | **ФЕР23-01-030-01** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм (100 м трубопроводов) | 4,841 | 4641,73<br>324,58 | 4309,59<br>201,46 | 7,56 | 22471 | 1571 | 20863<br>975 | 37 | 34,53 | 167,16 |
| 90 | **ФССЦ-507-3190** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin" SN 8 диаметром 110 мм (м) | 4 | 41,58 | | 41,58 | 166 | | | 166 | | |
| 91 | **ФССЦ-103-2607** | Трубы дренажные полиэтиленовые (ПНД) гофрированные с геотекстилем диаметром 110 мм (м) | 457,1 | 22,48 | | 22,48 | 10276 | | | 10276 | | |
| 92 | **ФССЦ-507-3192** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма ": SN 8 диаметром 160 мм (м) | 23 | 79,12 | | 79,12 | 1820 | | | 1820 | | |
| 93 | **ФССЦ-507-3193** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 200 мм (м) | 377 | 102,53 | | 102,53 | 38654 | | | 38654 | | |
| 94 | **ФССЦ-507-2850** | Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 200 мм (10 м) | 6 | 632,48 | | 632,48 | 3795 | | | 3795 | | |
| 95 | **ФССЦ-507-3193** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin": SN 8 диаметром 200 мм (м) | 9,5 | 102,53 | | 102,53 | 974 | | | 974 | | |
| 96 | **ФЕР23-01-030-02** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубопроводов) | 0,64 | 15917,4<br>363,5 | 5186,41<br>247,77 | 10367,49 | 10187 | 233 | 3319<br>159 | 6635 | 38,67 | 24,75 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 97 | **ФССЦ-507-3194** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (м) | 37 | 155,43 | | 155,43 | 5751 | | | 5751 | | |
| 98 | **ФССЦ-507-3071** | Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10 м) | 2,742 | 1320,07 | | 1320,07 | 3620 | | | 3620 | | |
| 99 | **ФЕР23-01-030-04** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (100 м трубопроводов) | 2,67 | 9980,43<br>544,82 | 9404,87<br>477,37 | 30,74 | 26648 | 1455 | 25111<br>1275 | 82 | 57,96 | 154,75 |
| 100 | **ФССЦ-507-3196** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (м) | 267 | 353,24 | | 353,24 | 94315 | | | 94315 | | |
| 101 | **ФЕР23-01-030-05** | Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (100 м трубопроводов) | 1,3 | 12624,96<br>666,27 | 11910,87<br>609,43 | 47,82 | 16412 | 866 | 15484<br>792 | 62 | 70,88 | 92,14 |
| 102 | **ФССЦ-507-3197** | Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (м) | 130 | 603,53 | | 603,53 | 78459 | | | 78459 | | |
| 103 | **ФЕР23-01-003-01** | Укладка трубопроводов из безнапорных труб диаметром: 150 мм (1 км трубопровода) | 0,007 | 39276,85<br>2775,42 | 95,11<br>5,27 | 36406,32 | 275 | 19 | 1 | 255 | 306 | 2,14 |
| 104 | **ФССЦ-103-8044** | Трубы из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом с внутренним цементным покрытием, марка ЧШГ, диаметр 100 мм (ТУ 14-154-23-90) (м) | 6,36 | 189,12 | | 189,12 | 1203 | | | 1203 | | |
| 105 | **ФЕР01-02-061-01** | Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3 грунта) | 14,85 | 663,75<br>663,75 | | | 9857 | 9857 | | | 88,5 | 1314,23 |
| 106 | **ФЕР01-02-005-01** | Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта) | 14,85 | 387,18<br>106,88 | 280,3<br>30,58 | | 5750 | 1587 | 4163<br>454 | | 12,53 | 186,07 |
| 107 | **ФССЦпг-01-01-01-039** | Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза) | 1502,725 | 3,96 | 3,96 | | 5951 | | 5951 | | | |
| 108 | **ФССЦпг-03-21-01-001** | Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза) | 1502,725 | 2,91 | 2,91 | | 4373 | | 4373 | | | |
| **Итого по разделу 5 К1, К2, К13, Д** | | | | | | | **71240311** | | | | | **6948,14** |
| **ИТОГИ ПО СМЕТЕ:** | | | | | | | | | | | | |
| Итого прямые затраты по смете в ценах 2001г. | | | | | | | 22347277 | 671072 | 6230884<br>432622 | 15445321 | | 77326,74 |
| Накладные расходы | | | | | | | 1193074 | | | | | |
| Сметная прибыль | | | | | | | 708568 | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Итоги по смете:** | | | | | | | | | | | | |
| Итого Строительные работы | | | | | | | 292281519 | | | | | 76163,49 |
| Итого Монтажные работы | | | | | | | 2561087 | | | | | 1163,25 |
| Итого | | | | | | | 294842606 | | | | | 77326,74 |
| Справочно, в ценах 2001г.: | | | | | | | | | | | | |
| Материалы | | | | | | | 15445321 | | | | | |
| Машины и механизмы | | | | | | | 6230884 | | | | | |
| ФОТ | | | | | | | 1103694 | | | | | |
| Накладные расходы | | | | | | | 1193074 | | | | | |
| Сметная прибыль | | | | | | | 708568 | | | | | |
| **ВСЕГО по смете** | | | | | | | **294 842 606** | | | | | **77326,74** |

ИСПОЛНИТЕЛЬ Владимирова Наталья Анатольевна

Подпись

Дата 30.09.2019 г.

361

# 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 1197746131824, info@indrealty.ru


По месту требования

Исх. № И20201116-2
От 16.11.2020 г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», информирует, что Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 17 247,9 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2525, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 34 351 кв. м;

снабжено следующими коммуникациями:
Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта состоят из: фундамент на железобетонном основании, монолитный бетонный пол склада с перекрытиями АБЧ из профлиста; стены - сэндвич-панели; мембранная кровля (ПВХ), пластиковые окна, внутренние дверные проемы из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла. Преобладающая высота помещений – 12м.

Директор И.С. Яцкова

ВТБ Капитал
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ

Исх.№22121-4Г-143 от 29.03.2021 г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 17 247,9 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2, заключен Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019г. с ООО «Марвел КТ» заключенный до 06.12.2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА =1 370,76 кв.м., арендный поток, за период 01.04.2021-31.03.2022, составит:

| Номер п/п | Наименование | Площадь БОМА, кв.м. / число м/м | Ставка, руб. кв.м./год, (без НДС) | Сумма в год, руб. (без НДС) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Складские помещения | 1 370, 76 | 3 946,73 | 5 410 025,44 |
| 2 | Операционные расходы | 1 370,76 | 1 056,02 | 1 447 547,35 |
| Итого: | | | | **6 857 572,78** |

и Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019 г. с ООО «БалтСтоун», заключенный до 22.09.2025 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=16 128,84 кв.м., арендный поток за тот же период составит:

| Номер п/п | Наименование | Площадь БОМА, кв.м. / число м/м | Ставка, руб. кв.м./год, (без НДС) | Сумма в год, руб. (без НДС) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Складские помещения | 15 012,24 | 3 796,81 | 56 998 596,22 |
| 2 | Помещения зарядной | 77,3 | 7 696,23 | 594 918,80 |
| 3 | Помещения АБЧ (без кондиционирования) | 462,00 | 7 696,23 | 3 555 659,59 |
| 4 | Помещения АБЧ с кондиционированием) | 501,60 | 8 414,55 | 4 220 737,25 |
| 5 | Технические помещения | 65,1 | 3 796,81 | 247 172,22 |
| 6 | Помещения поломоечной техники | 10,6 | 7 696,23 | 81 580,07 |
| 7 | Машиноместо (легковые автомобили) | 27 | 2 565,41 | 69 266,10 |
| 8 | Операционные расходы | 16 128,84 | 1 015,90 | 16 385 332,74 |
| Итого: | | | | **82 153 262,99** |

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- 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 (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

**Заместитель генерального директора**
**ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв**
**Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»** **Постников Е.А.**

# 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 1197746131824, info@indrealty.ru


По месту требования

Исх. № И20201116-4
От 16.11.2020 г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», информирует, что по данным предыдущего собственника, при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на земельном участке с кадастровым номером: 50:27:0020806:2525 общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район (далее - Земельный участок), Застройщиком, в 2018-2019г, был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. Земельный участок оснащен коммуникациями: водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений.

Перечень работ на Земельном участке, произведенных Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): прокладка инженерных коммуникаций, земляные работы на участке, осуществленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса приведены в Локальном сметном расчете от 30.09.2019г., являющимся приложением к настоящему письму.

Директор И.С. Яцкова

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**

**И**

**Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»**

# Соглашение
# о сервитуте и эксплуатации

г. Москва

**Настоящее Соглашение о сервитуте и эксплуатации** (далее – **«Соглашение»**) заключено 01 декабря 2020 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

(1) **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, Шайнурова Романа Фларитовича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 3415766 от 23 июня 2020 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-671(далее - «**Собственник**»), с одной стороны, и

(2) **Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦП России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 5728608 от 30 ноября 2020 года, удостоверенной Громовой Ю.А., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Ю.В., зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2020-14-394 (далее - **«Пользователь»**), с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «**Стороны**», и по отдельности – «**Сторона**».

**ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО**:

(А) Между Пользователем и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная Недвижимость» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал» ИНН 7703471817 (далее – «**Продавец**») заключен Договор купли-продажи объектов недвижимости №

ВАЛ/10/01/12/2020 от 01 декабря 2020года (далее – «**Договор**»), в соответствии с которым Продавец на условиях и за цену, предусмотренные Договором, обязан передать в собственность Пользователю следующие объекты недвижимости (далее совместно – «**Объекты Пользователя**»):

- Здание, которое представляет собой следующий объект недвижимости – Здание, назначение: нежилое здание, наименование: «Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ №10. Реконструкция», количество этажей: 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 17 247.9 кв. м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: РФ, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2;
- Земельный Участок, который представляет собой земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020806:2525, общей площадью 34351 +/- 65, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов, расположенный по адресу: Московская область, г Подольск, д. Валищево, Российская Федерация, Городской округ Подольск, сельское поселение Лаговское.

**(Б)** Объекты Пользователя расположены в Промышленном парке PNK Валищево по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, промышленный парк «Валищево» (далее – «**Комплекс**»);

**(В)** Собственник является собственником земельных участков, дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей Комплекса;

**(Г)** Доступ к Объектам Пользователя осуществляется через Земельный участок Комплекса (как он определен далее),

**(Д)** Дорожная инфраструктура (внутренние проезды, парковка), элементы благоустройства и инженерные сети Комплекса используются Пользователем для доступа к Объектам Пользователя и его эксплуатации,

Исходя из принципа «Свободы договора» (статья 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего Соглашения (ранее и далее – «**Земельный участок Комплекса**»). Право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.

По настоящему Соглашению Собственник также принимает на себя обязательство по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельный участок Комплекса, в отношении части которого устанавливается сервитут, представляет собой земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 119 130 кв.м, кадастровый номер: 50:27:0020806:1485, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево.

Земельный участок Комплекса принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» («**Фонд**»), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от **30.11.2020 («Выписка из ЕГРН»)**.

1.3. Выписка из ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса с указанием границ и зоны действия сервитута общей площадью 18 410 кв.м являются Приложением № 1 к настоящему Соглашению.

1.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельный участок Комплекса, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Сервитут также сохраняется при разделе / объединении / выделе / перераспределении Земельного участка Комплекса, при котором сервитут распространяется на соответствующие новые земельные участки в соответствующей части. В указанном случае Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к настоящему Соглашению об уточнении границ (зоны действия) сервитута. В указанном случае по запросу Собственника Пользователь обязан предоставить свое письменное согласие на снятие сервитута с иных земельных участков, не попадающих в зону сервитута в целях доступа к Объектам Пользователя.

1.5. В случае перехода права собственности на Объекты Пользователя (или на любой из них или на любую их часть) или на расположенные на них объекты недвижимости (полностью или в части) к третьему лицу такое третье лицо получает право прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в границах сервитута при подписании дополнительного соглашения к настоящему Соглашению или заключении отдельного соглашения о сервитуте и эксплуатации с третьим лицом.

1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельного участка Комплекса, в отношении части которого он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими

пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

1.8. Сервитут, устанавливаемый по настоящему Соглашению, подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута (включая кадастровый учет части Земельного участка Комплекса для сервитута) в установленном законодательством порядке в течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате ежемесячной платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю (а также сотрудникам, подрядчикам, контрагентам и посетителям Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом (далее – «**Правила пользования Комплексом**»)) при осуществлении сервитута Земельного участка Комплекса на условиях, установленных в настоящем Соглашении.

Собственник вправе в любое время вносить изменения в Правила пользования Комплексом, при условии, что такие изменения не должны ухудшать финансовые обязательства Пользователя по Соглашению и/или накладывать на него дополнительные меры ответственности в виде штрафов, неустоек. Осуществление сервитута Пользователем не должно влиять на безопасность лиц, сохранность имущества Собственника и третьих лиц, находящихся на территории Комплекса, препятствовать третьим лицам в доступе на территорию и перемещению по территории Комплекса (проходу / проезду);

2.1.3. обеспечивать надлежащую эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию, своевременный ремонт обустроенных на Земельном участке Комплекса Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2, что включено в плату, указанную в пункте 3.1. Соглашения.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем теплоснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию

пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке Комплекса, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.1.4. заранее уведомлять Пользователя о планируемых объемах, сроках и видах работ, проводимых на Земельном участке Комплекса в сфере действия сервитута, если такие работы могут временно создавать ограничения для доступа в рамках сервитута на этот период (за исключением проведения аварийных работ/ чрезвычайных и экстренных ситуаций). В случае возникновения таких ограничений Собственник при наличии возможности предоставляет Пользователю альтернативную возможность для осуществления сервитута для целей доступа к Объектам Пользователя.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие, предусмотренное пунктом 1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку Комплекса в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения, не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей невозможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объекты Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут необоснованно ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения;

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельном участке Комплекса; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/ бездействий Пользователя и/или

лиц, прибывших на Объекты Пользователя.

## 3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 207 (двести семь) рублей, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания, что составляет в месяц 301 868,10 (триста одна тысяча восемьсот шестьдесят восемь и 10/100) рублей (ранее и далее – **«Плата»**).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 2021 года и каждый последующий год до 2025 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 2025 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1. настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который на дату подписания настоящего Соглашения публикуется в Интернете по адресу: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm).

3.2. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику Плату, установленную в пункте 3.1. настоящего Соглашения, на ежемесячной основе не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Собственник ежемесячно выставляет Пользователю счета на оплату. Неполучение Пользователем счета не является основанием для неоплаты или задержки в оплате.

3.3. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя платежа.

3.4. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы основных платежей.

3.5. В случае надлежащего исполнения Пользователем своих обязательств по Соглашению, при невозможности Пользователя (а также сотрудников, подрядчиков, контрагентов и посетителей Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом), беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя, Пользователь вправе приостановить внесение Платы, предусмотренной настоящим Соглашением, до

устранения Собственником выявленных нарушений, о чем письменно уведомляет Собственника. Во избежание сомнений Пользователь не несет ответственности за несвоевременную оплату Платы в таком случае.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя выплаты неустойки в размере 0,05% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 20 (двадцати) дней просрочки, в размере 0,08% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 21-го по 30-й день просрочки, 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 31-го дня просрочки и до даты устранения нарушения, но не более 10% от неоплаченной в срок суммы. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. Независимо от иных положений настоящей статьи 4 Соглашения одна Сторона в соответствии с правилами статьи 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации обязуется возместить другой Стороне имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с привлечением другой Стороны к ответственности путем наложения штрафов уполномоченными органами на основании требований и/или претензий уполномоченных органов, предъявленных к другой Стороны в результате нарушения обязательств по Соглашению и/или требований законодательства Российской Федерации, допущенных Стороной и/или привлекаемыми ей лицами, в том числе в результате нарушения Стороной и/или привлекаемыми ей лицами требований и обязательств, установленных экологическим законодательством и/или законодательством в области охраны окружающей среды (далее совместно – **«Требования Уполномоченных органов»** или по отдельности – **«Требование Уполномоченного органа»**), на условиях и в сроки, предусмотренные в настоящем пункте 4.2. Соглашения.

Имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с событиями, указанными в первом абзаце настоящего пункта 4.2 Соглашения, подлежат возмещению Стороной на основании требования другой Стороны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Стороной уведомления о необходимости возместить другой Стороне имущественные потери по основаниям, указанным в настоящем пункте 4.2. Соглашения, при этом размер возмещения соответствующих потерь признается равным совокупности следующих сумм:

сумма соответствующих претензий, требований и/или исков уполномоченных органов (включая административные штрафы); и

сумма всех убытков, понесенных другой Стороной в связи с тем, что наступило и существует соответствующее обязательство, указанное в первом абзаце настоящего

пункта 4.2. Соглашения.

Возмещение убытков, имущественных потерь /или уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению.

4.3. Собственник вправе приостановить предоставление доступа Пользователю к Объектам Пользователя через Земельный участок Комплекса, а также приостановить выполнение соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению, в случае нарушения Пользователем сроков оплаты Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения и не устранения данного нарушения в течение указанных 10 (десять) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Собственника о нарушении сроков и порядка оплаты.. Доступ Пользователя к Объектам через Земельный участок Комплекса возобновляется на следующий день после погашения Пользователем задолженности по оплате Платы по настоящему Соглашению.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождают Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению. Возмещение убытков, имущественных потерь, уплата неустоек и иных штрафных санкций осуществляется Пользователем за счет средств управляющей компании ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (ИНН 7722270922, КПП 770301001).

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Собственник обязуется возместить Пользователю документально подтвержденные расходы, возникшие у Пользователя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3 Соглашения и в Приложении №2 к Соглашению, а также в случае невозможности Пользователем, беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.

## 5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

5.2. Если какой-либо спор, вытекающий из настоящего Соглашения или в связи с ним, не разрешен в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты направления требования соответствующей Стороной в досудебном (претензионном) порядке, то любой такой спор подлежит передаче на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд г. Москвы, если иное не установлено императивными нормами законодательства Российской



9

Федерации.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и прекращает свое действие в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или по соглашению Сторон. Сервитут вступает в силу в момент его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, Стороны несут в равных долях.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Управляющая компания (ООО УК «А класс капитал») осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом РФ от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

6.4. Пользователь подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:

6.4.1. владельцем инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент»;

6.4.2. участником ООО УК «А класс капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «А класс капитал».

Пользователь также гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Соглашению не будет приобретать инвестиционные паи Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент».

6.5. Собственник подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:

6.5.1. владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»;

6.5.2. участником ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв.



10

6.6. Собственник подтверждает, что является зарегистрированным собственником Земельного Участка Комплекса, и что отсутствуют какие-либо ограничения (обременения) Земельного Участка Комплекса, препятствующие Пользователю реализовать свое право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса как оно предусмотрено п.1.1 настоящего Соглашения.

6.7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр - для Регистрирующего органа.

6.8. Соглашение включает следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

6.8.1. **Приложение № 1.** Выписка ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса;

6.8.2. **Приложение № 2.** Перечень работ и услуг;

6.8.3. **Приложение № 3.** Правила пользования Комплексом;

6.8.4. **Приложение № 4** Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон.

## 7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

**Адрес:**

123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7

**Банковские реквизиты**

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

**Пользователь:**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

**Адрес:**

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20

**Банковские реквизиты**

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Представитель по доверенности

_____/Шайнуров Р.Ф./

**Пользователь:**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности

_____/Постников Е.А./

**Приложение № 1 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации**

**ВЫПИСКА ЕГРН В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА И СХЕМА ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА**

[*приведено на следующих* 7 *листах*]

*Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости*

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.11.2020, поступившего на рассмотрение 30.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости | | | Раздел 1 Лист 1 |
| Лист №1 Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
| 30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180 | | | |

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:27:0020806 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 11.09.2018 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение): | Московская область, р-н Подольский, с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево |
| Площадь, м2: | 119130 +/- 86 |
| Кадастровая стоимость, руб: | 124212085.8 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | для размещения промышленных и коммунально-складских объектов iv-v классов опасности, для жилищного строительства |
| 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 промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности. |
| Получатель выписки: | Пронина Александра Сергеевна |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

...ных и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|---|---|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист №1 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/027/2019-28<br>01.11.2019 09:44:12 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.2 | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.2 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/001/2019-26<br>13.08.2019 13:43:45 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.3 | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.3 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/001/2019-25<br>13.08.2019 13:37:35 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.4 | Общество с ограниченной ответственностью "Вино он-лайн АГ", ИНН: 5024064362 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.4 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/027/2019-22<br>19.07.2019 13:53:54 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.5 | Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.5 | Сервитут (право)<br>50:27:0020806:1485-50/001/2019-20<br>06.06.2019 12:50:06 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.6 | Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Кадастровый номер: | | | 50:27:0020806:1485 |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.6 | Общая долевая собственность<br>50:27:0020806:1485-50/027/2018-1<br>14.09.2018 15:38:12 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 01.11.2019 09:45:21 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/027/2019-29 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 01.11.2019 с 01.11.2019 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании, № D180382145, Выдан 19.02.2019<br>Дополнительное соглашение №1 к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплека и эксплуатационном обслуживании от 19.02.2019 г. D180382145, Выдан 17.07.2019 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.2 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 15.08.2019 09:19:24 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/001/2019-27 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 15.08.2019 с 15.08.2019 бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Независимая финасовая компания ГРОСС", ИНН: 7733901425 |
| | | основание государственной регистрации: | Дополнительное соглашение № 2 к соглашению об установлении частного сервитута земельных участков от 22 марта 2017 года, Выдан 29.07.2019 .<br>Дополнительное соглашение № 1 к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 22 марта 2017 года, Выдан 17.08.2018 .<br>Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 22.03.2017 . |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

вид объекта недвижимости

| Лист №3 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.3 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 12.08.2019 18:07:20 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/001/2019-24 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.4 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 12.08.2019 17:55:50 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/001/2019-23 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.5 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 06.06.2019 12:50:10 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/001/2019-21 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 06.06.2019 с 06.06.2019 Бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении частного сервитуту земельного участка, Выдан 02.04.2019 |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

вид объекта недвижимости

| Лист №4 Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 5 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
|---|---|---|---|

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 | вид: | Доверительное управление |
| | | дата государственной регистрации: | 14.09.2018 15:38:29 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/027/2018-10 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 28.08.2014 по 01.06.2029 с 28.08.2014 по 01.06.2029 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263 |
| | | основание государственной регистрации: | Изменения и дополнения №8 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент", Выдан 29.06.2017<br>Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 17.10.2017<br>Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 14.11.2017<br>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 19.10.2017<br>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент", Выдан 28.08.2014<br>Документ нотариально удостоверен: 28.10.2014 Фельде Марина Геннадиевна, нотариус города Москвы 1к-1448 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.2 | вид: | Сервитут |
| | | дата государственной регистрации: | 14.09.2018 15:38:26 |
| | | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1485-50/027/2018-9 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 19.07.2018 с 19.07.2018 бессрочно |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 |
| | | основание государственной регистрации: | Соглашение об установлении частного сервитута в отношении земельных участков, Выдан 28.06.2018<br>Дополнительное соглашение к Соглашению об установлении частного сервитута в отношени земельных участков от 28.06.2018 г., № 3, Выдан 01.10.2018<br>Дополнительное соглашение №4 к Соглашению об установлении частного сервитута в отношении земельных участков от 28.06.2018 г., Выдан 24.10.2018 |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



18

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

| | | |
|---|---|---|
| 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.

...ого 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: 7 |

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 50:27:0020806:1485 |

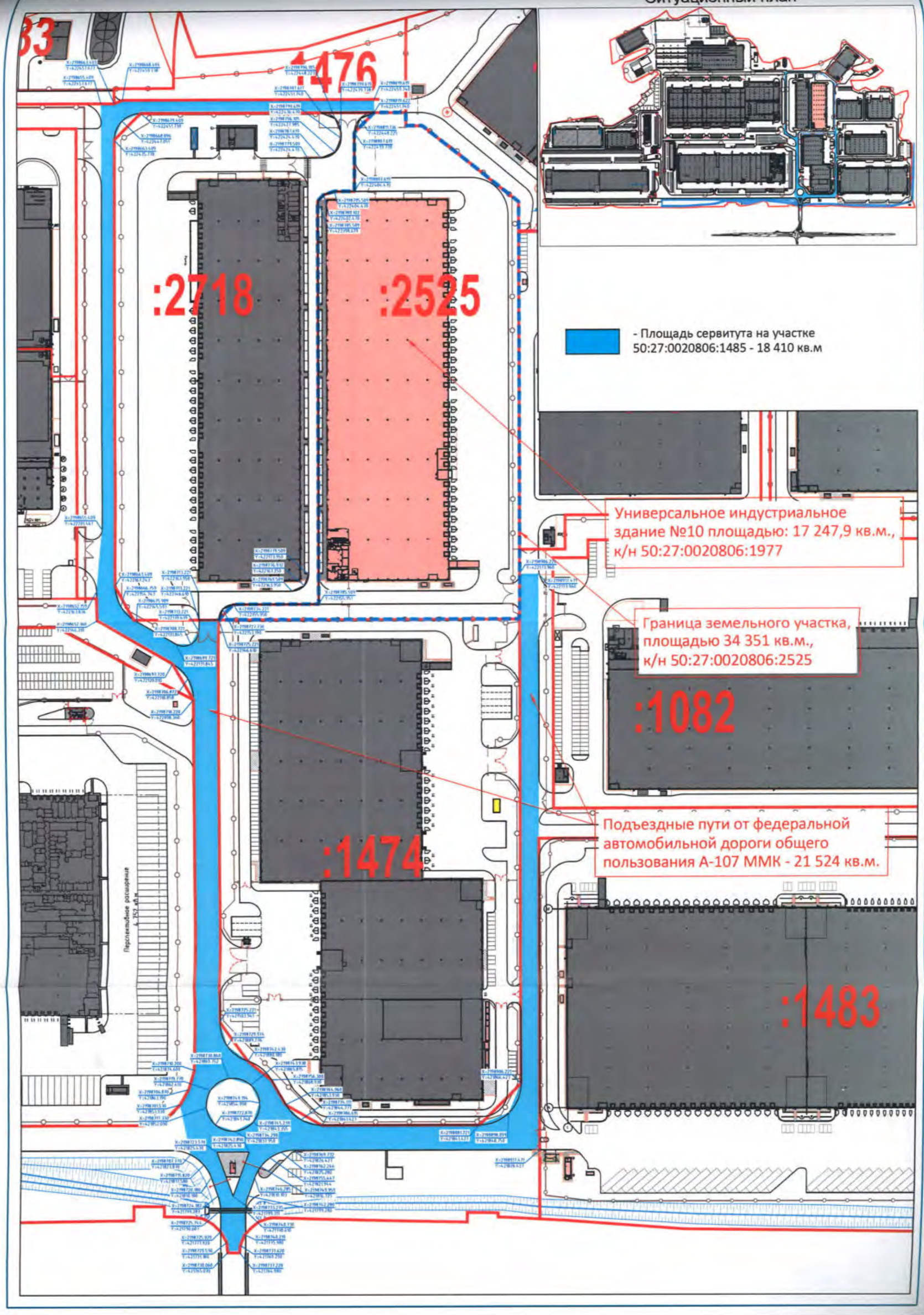
План (чертеж, схема) земельного участка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Масштаб 1:7000 | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Приложение № 1. Схема части Земельного участка Комплекса



**Приложение № 2 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации**

## ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

*[При необходимости, данный перечень уточняется при подписании соглашения при этом цена не изменяется]*

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

**1. Инженерные сети: Система пожаротушения**

1.1. Пожарный резервуар

1.1.1. осмотр;

1.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;

1.1.3. ремонт по необходимости;

1.2. Станция пожаротушения

1.2.1. работоспособность насосов;

1.2.2. ремонт по необходимости;

1.2.3. исправность манометров, замена и поверка;

1.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;

1.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;

1.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;

1.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;

1.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;

1.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

**2. Инженерные сети: Электроснабжение**

2.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция, 1 ДГУ – пожарное депо)

2.1.1. техническое обслуживание;

2.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

2.2. Внешнее освещение территории и дорог:

2.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;

2.2.2. проверка сопротивления изоляции;

2.2.3. подача отчетов в государственные органы;

2.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;

2.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки;

2.3. Трансформаторные подстанции и РП:

2.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;

2.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;

2.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

**3. КПП (контрольно-пропускные пункты общие для Комплекса)**

3.1. осмотр;

3.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт;

3.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков, приводов ручного и дистанционного управления;

**4. Асфальтное покрытие**

4.1. осмотр;

4.2. ремонт при необходимости;

**5. Озеленение**

5.1. газоны внешние, внутренние:

5.1.1. скос травы;

5.1.2. обновление газонов;

5.2. Кустарники

5.2.1. посадка;

5.2.2. обрезка;

5.3. содержание охранной полосы (требование пожарных);

5.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащищающего забора;

**6. Территория внутренняя и внешняя (подъездные пути)**

6.1. сезонная (зимняя) механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;

6.2. сезонная (летняя) уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.;

**7. Охрана периметра Комплекса**

7.1. патрулирование территории, стоянок а/м;

7.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

7.3. организация и обеспечение пропускного режима в соответствии с Правилами пользования Комплексом

**Приложение № 3 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации**

# ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ КОМПЛЕКСОМ

Настоящие Правила пользования логистическим складским комплекса (далее – **«Правила пользования Комплексом»**) разработаны на основе Закона Российской Федерации от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

## 1. ТЕРМИНЫ

1.1. **«Внутриобъектовый режим»** - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.

1.2. **«Бюро пропусков Комплекса»** – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.

1.3. **«Застройщик»** означает ООО «Проект-Девелопмент» (ОГРН 1136685023419, с местом нахождения по адресу: 620100, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Ткачей, д. 23, офис 3.17);

1.4. **«Комплекс»** – Логистический складской комплекс «Валищево», включающий в себя, в том числе, Складской корпус, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево

1.5. **«Начальник Комплекса»** – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.

1.6. **«Общая территория Комплекса»** – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.

1.7. **«Посетитель»** - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.

1.8. **«Представитель»** – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.

1.9. **«Пропускной режим»** – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведениям комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-

материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

1.10. **«Резидент»** - любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.

1.11. **«Служба безопасности Комплекса»** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропускного режима и Внутриобъектового режима.

1.12. **«Служба эксплуатации Комплекса»** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.

1.13. **«Управляющая компания»** или **«УК»** – юридическое лицо, выбранное Застройщиком или Продавцом для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Застройщик или Продавец предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Застройщиком или Продавцом в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.

2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.

2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организовываются и контролируется УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.

2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.

2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

## 3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.

3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

## 4. ПРОПУСКА

4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – **«Постоянный пропуск»**) и гостевой пропуск (далее – **«Гостевой пропуск»**).

4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.

4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.

4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.

4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утерявший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.

4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

## 5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.

5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.

5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.

5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказанных случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб, обслуживающих Комплекс, допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.

5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.

5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.

5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;

5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;

5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

## 6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.

6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства, фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Покупателя – количество согласно Договора.

6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

## 7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;

7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;

7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.

7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:

7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;

7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;

7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);

7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).

7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.

7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.

7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.

7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:

7.7.1. находиться посторонним лицам;



30

7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;

7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;

7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;

7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;

7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;

7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;

7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;

7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;

7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;

7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

## 8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ, НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:

8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;

8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;

8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;

8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;

8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;

8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;

8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.

8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:

8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;

8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;

8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск, по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

## 9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:

9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;

9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;

9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;

9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;

9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;

9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;

9.1.7. для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

9.2.1. перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

**Приложение № 4 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации**

# АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

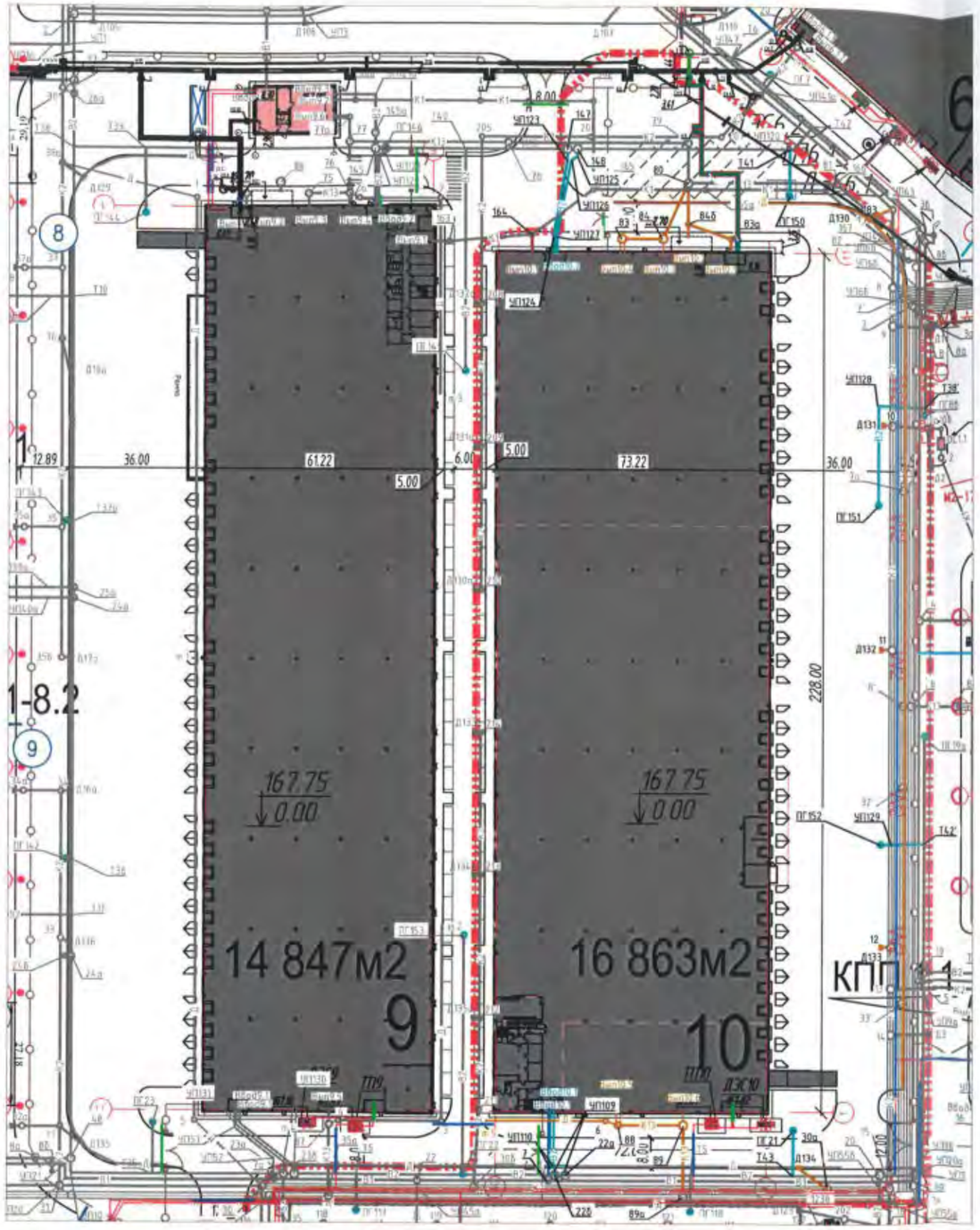
[*приведено на следующих* 6 *листах*]

| № п/п | Вид сети, участки. | Границы балансовой принадлежности |
|---|---|---|
| **1.** | ***Водопровод противопожарный (В2)*** | |
| 1.1 | Двухтрубный ввод 10.1 со стороны оси 1 до наружной стенки колодца №22а, №22б. | В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №22а, №22б. |
| 1.2 | Двухтрубный ввод 10.2 со стороны оси 11 до наружной стенки колодца №147, №148. | В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №147, №148. |
| 1.3 | Участок трубопровода от тройникового ответвления Т41 до колодца №ПГ150. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| 1.4 | Участок трубопровода от тройникового ответвления Т38' до колодца №ПГ151. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| 1.5 | Участок трубопровода от тройникового ответвления Т42' до колодца №ПГ152. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| 1.6 | Участок трубопровода от тройникового ответвления Т43 до колодца №ПГ21. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| **2.** | ***Тепловые сети*** | |
| 2.1 | Участок тепловой сети от ввода в корпус до колодца №10. | В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №10. |
| 2.2 | Участок тепловой сети от тройникового ответвления до мокрого колодца №15, включая промежуточный спускной колодец СК9. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| **3.** | ***Дренаж дорожных одеж*** | |
| 3.1 | Участок трубопровода в границах акта балансовой принадлежности. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| **4.** | ***Дренаж фундаментов*** | |
| 4.1 | Участок трубопровода от т.5 до колодец №88, включая промежуточный колодец №6. | В полном объеме на балансе Покупателя. |
| **5.** | ***Кабельные линии 0.4кВ*** | |
| 5.1 | Все сети электроснабжения, отходящие от ТП-10, ДЭС-10, включая ДЭС-10, а также все сети 0,4кВ в границах арпб на корпус 10 | В полном объеме на балансе Покупателя. |

| | | |
|---|---|---|
| **6.** | ***Кабельные линии 10кВ*** | |
| 6.1 | Кабельная линия от отходящей ячейки РП-10 кВ до кабельных наконечников на вводе в ТП-10, включая ТП-10 | В полном объеме на балансе Покупателя. |

С

Ю




## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

| | |
|---|---|
| ПГ | Пожарный гидрант |
| В1 | Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод |
| В2 | Сущ. противопожарный водопровод |
| К1 | Сущ. трубопровод бытовой канализации |
| К2 | Сущ. трубопровод дождевой канализации |
| К13 | Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой |
| Д | Сущ. дренаж дорожных одежд |
| W2 | Кабель 20кВ |
| W1 | Кабель 0.4кВ |
| | Сети теплоснабжения в стальном футляре |
| | Сети теплоснабжения |
| Г2 | Сети газоснабжения |

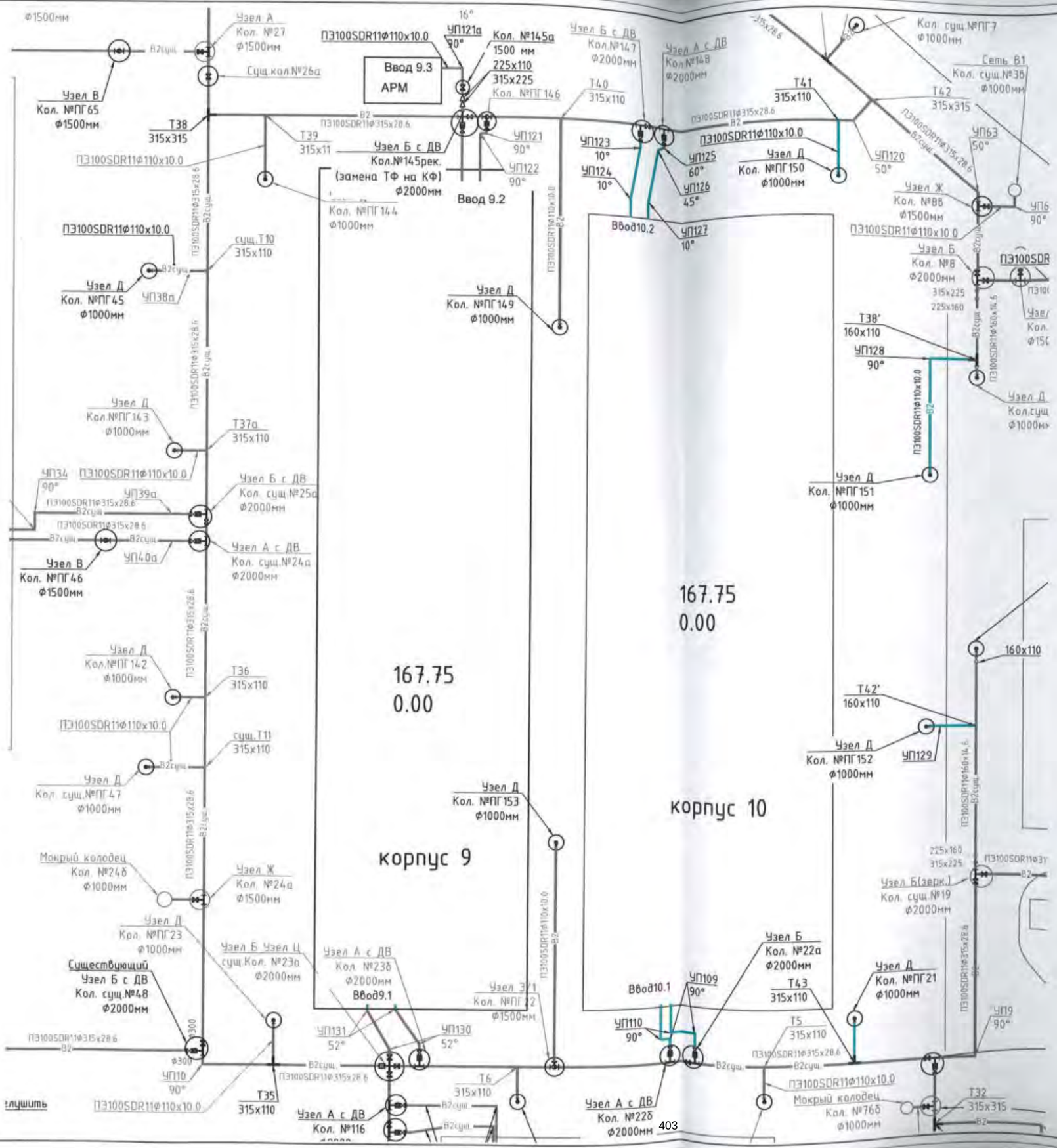
Сети в границах АРБП:

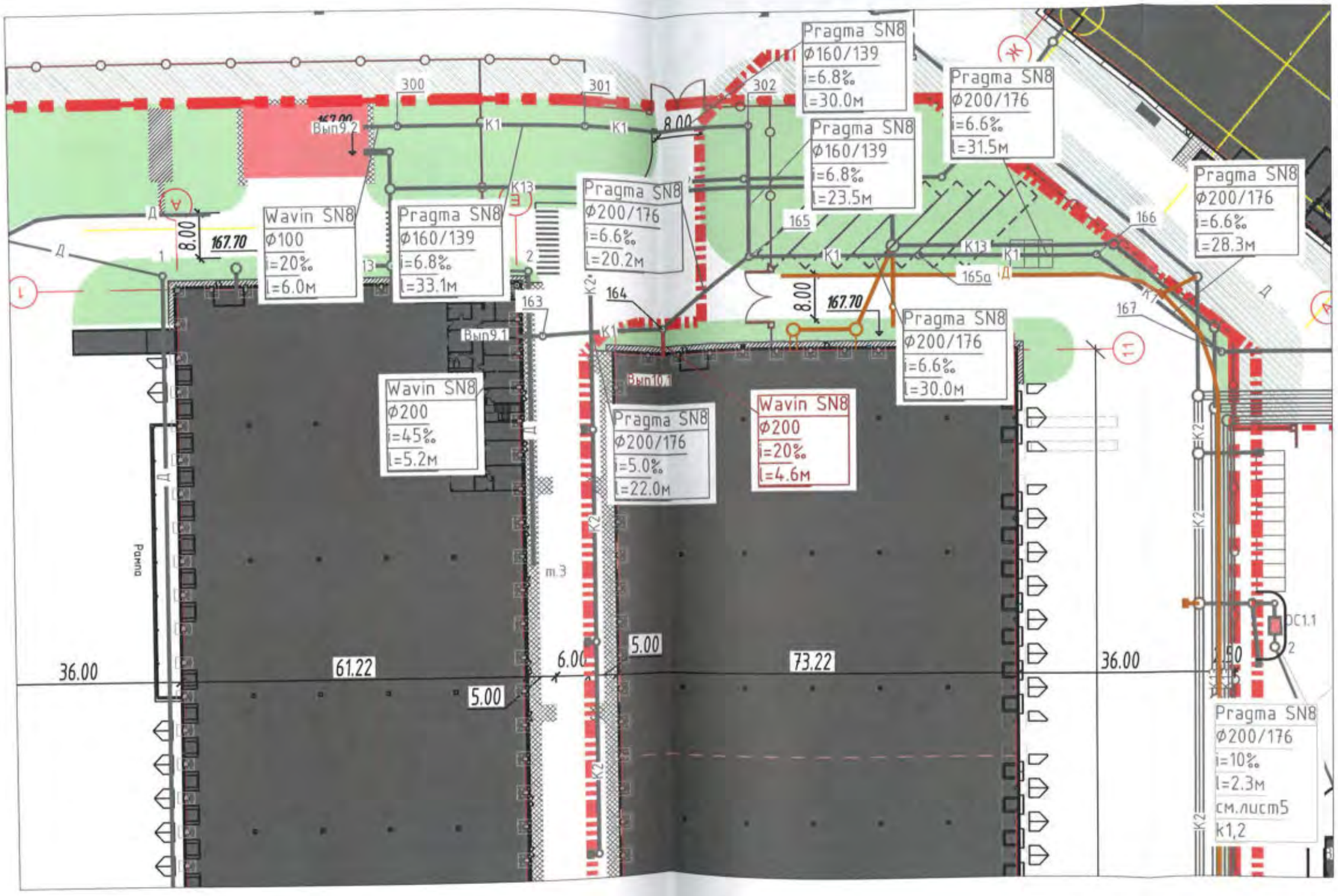
| | |
|---|---|
| В1 | Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод |
| В2 | Сущ. противопожарный водопровод |
| К1 | Сущ. трубопровод бытовой канализации |
| К2 | Сущ. трубопровод дождевой канализации |
| К13 | Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой |
| Д | Сущ. дренаж дорожных одежд |
| | Сети теплоснабжения в стальном футляре |
| | Сети теплоснабжения |
| | Проектируемые здания и сооружения |
| | Проектируемое озеленение территории |
| | Проектируемое ограждение территории |
| | Проектируемые тротуары и пешеходные дорожки |
| | Граница проектирования |
| | Граница участка в пределах землеотвода в литерах 1-2-3...9 |



Формат А2

37


Ф1500мм
Узел А
Кол. №27
Ф1500мм
Сущ.кол.№26а
Узел В
Кол. №ПГ65
Ф1500мм
Т38
315х315
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Т39
315х11
Узел Б с ДВ
Кол.№145рек.
(замена ТФ на КФ)
Ф2000мм
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Узел Д
Кол. №ПГ45
Ф1000мм
УП38а
сущ.Т10
315х110
Узел Д
Кол.№ПГ143
Ф1000мм
Т37а
315х110
УП34
90°
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
УП39а
Узел Б с ДВ
Кол. сущ.№25а
Ф2000мм
Узел А с ДВ
Кол. сущ.№24а
Ф2000мм
УП40а
Узел В
Кол. №ПГ46
Ф1500мм
Узел Д
Кол.№ПГ142
Ф1000мм
Т36
315х110
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
сущ.Т11
315х110
Узел Д
Кол. сущ.№ПГ47
Ф1000мм
Мокрый колодец
Кол. №24б
Ф1000мм
Узел Ж
Кол. №24а
Ф1500мм
Узел Д
Кол. №ПГ23
Ф1000мм
Существующий
Узел Б с ДВ
Кол. сущ.№48
Ф2000мм
Узел Б Узел Ц
сущ.Кол. №23а
Ф2000мм
ПЭ100SDR11Ф315х28.6
Ф300
УП110
90°
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Т35
315х110
16°
УП121а
90°
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Кол. №145а
1500 мм
225х110
315х225
Ввод 9.3
АРМ
Кол. №ПГ146
Т40
315х110
УП121
90°
УП122
90°
Ввод 9.2
Кол. №ПГ144
Ф1000мм
Узел Д
Кол. №ПГ149
Ф1000мм
Узел Б с ДВ
Кол.№147
Ф2000мм
Узел А с ДВ
Кол.№148
Ф2000мм
УП123
10°
УП124
10°
УП125
60°
УП126
45°
УП127
10°
Ввод10.2
Т41
315х110
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Узел Д
Кол. №ПГ150
Ф1000мм
УП120
50°
Кол. сущ.№ПГ7
Ф1000мм
Сеть В1
Кол. сущ.№36
Ф1000мм
Т42
315х315
УП63
50°
Узел Ж
Кол. №88
Ф1500мм
ПЭ100SDR11Ф110х10.0
Узел Б
Кол. №8
Ф2000мм
315х225
225х160
Т38'
160х110
УП128
90°
Узел Д
Кол.сущ
Ф1000мм
Узел Д
Кол. №ПГ151
Ф1000мм
167.75
0.00
корпус 9
корпус 10
160х110
Т42'
160х110
Узел Д
Кол. №ПГ152
Ф1000мм
УП129
Узел Д
Кол. №ПГ153
Ф1000мм
225х160
315х225
Узел Б(зерк.)
Кол. сущ.№19
Ф2000мм
Узел Б
Кол. №22а
Ф2000мм
Узел Д
Кол. №ПГ21
Ф1000мм
Ввод10.1
УП109
90°
Т43
315х110
УП110
90°
Т5
315х110
УП9
90°
Узел А с ДВ
Кол. №23б
Ф2000мм
Ввод9.1
УП131
52°
УП130
52°
Т6
315х110
Узел А с ДВ
Кол. №116
Узел А с ДВ
Кол. №22б
Ф2000мм
Мокрый колодец
Кол. №76б
Ф1000мм
Т32
315х315
Условные обозначения:
- смонтированная сеть В2
- перспективная сеть В2
- передаваемая сеть В2
- задвижка сети В2
- демонтажная вставка сети В2
- колодец сети В1
Ф100 - диаметр сети В2
- пожарный гидрант сети В2




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Wavin SN8
Ф110/103.6
i=20‰
l=4.0м+3.0
см.лист5
k4

– Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8
Ф110/103.6
i=20‰
l=4.0м+3.0
см.лист5
k4

– Обозначение предыдущего этапа проектирования

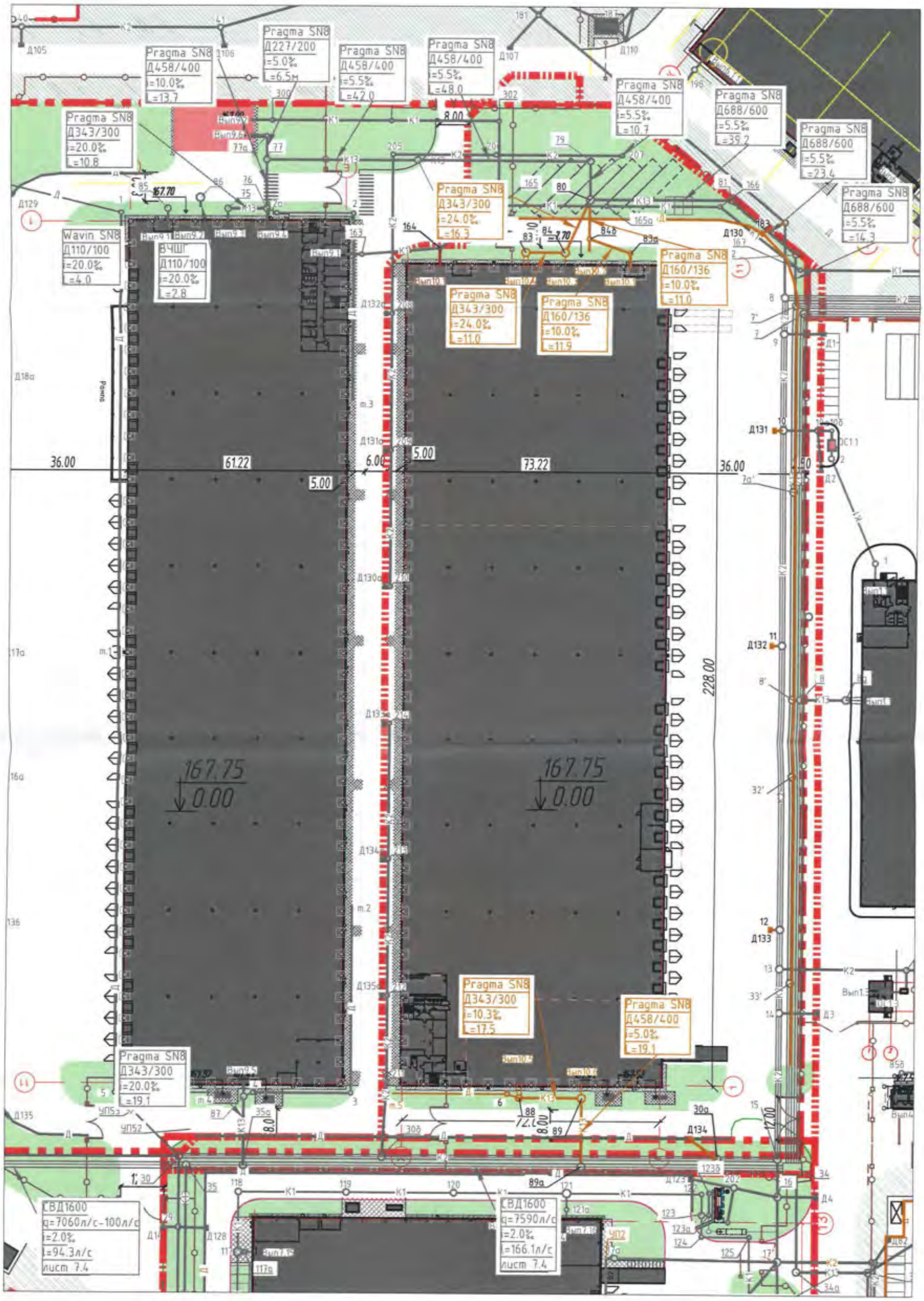
Взам. инв №

Подп. и дата

Инв. № подл



Формат А3




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Wavin SN8
Ф110/103.6
i=20‰
L=4.0м+3.0
см.лист5
К4

– Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8
Ф110/103.6
i=20‰
L=4.0м+3.0
см.лист5
К4

– Обозначение предыдущего этапа проектирования

Всего в данном документе прошито, пронумеровано и удостоверено подписями и печатями
40 ( сорок ) листов

| | |
|---|---|
| От Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»<br><br>Представитель по доверенности<br>Шайнуров Роман Фларитович<br><br>Подпись:<br><br>М.П. | От Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»<br><br>Представитель по доверенности<br>Постников Евгений Александрович<br><br>Подпись:<br><br>М.П. |

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**
**К СОГЛАШЕНИЮ О СЕРВИТУТЕ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТ 01 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

г. Москва «19» февраля 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации от 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности от 15 декабря 2020 года, удостоверенной Баклановой В.О., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-2517, (далее - **«Собственник»**),и

**Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ** недвижимости **«ВТБ Капитал – Рентный доход»,** юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 20 января 2021 года, удостоверенной Коряпиной Ксенией Константиновной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2021-3-83 (далее - **«Пользователь»**),

далее по тексту Собственник и Пользователь совместно именуются **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**, заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее – **«Дополнительное соглашение №1»**) к соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 года (далее – **«Соглашение»**) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ №1

1.1. Стороны согласились изменить наименование Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«Соглашение о сервитуте и эксплуатации № ВАЛ-С/10/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года».

1.2. Стороны согласились изменить первый абзац пункта 1.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.1. С даты передачи Пользователю Объектов Пользователя на основании передаточного акта по Договору Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2 настоящего Соглашения (ранее и далее – **«Земельный участок Комплекса»**). Право

ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.».

1.3. Стороны согласились изменить пункт 3.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 207 (двести семь) рублей, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания, согласно расчетам в соответствии со стандартом БОМА, что составляет в месяц сумму в размере 301 868,10 (триста одна тысяча восемьсот шестьдесят восемь и 10/100) рублей (ранее и далее – **«Плата»**).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 06 декабря 2021 года и каждый последующий год до 2025 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 06 декабря 2025 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который рассчитывается в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации.».

1.4. Стороны согласились дополнить пункт 3.2 Соглашения вторым абзацем в следующей редакции:

«Плата за неполный календарный месяц рассчитываются пропорционально количеству календарных дней, приходящихся на такой календарный месяц.»

## 2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, то все термины, используемые в Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значения, указанные для таких терминов в Соглашении.

2.2. Стороны соглашаются, что Плата за январь 2021 года (с учетом второго абзаца пункта 3.2 Соглашения) подлежит оплате Пользователем в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения № 1.

2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, при этом Стороны особо согласовали, что в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 декабря 2020 года.

2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 является неотъемлемой частью Соглашения.

2.5. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Дополнительном соглашении № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и законодательством Российской Федерации.

Иные условия Соглашения, не измененные настоящим Дополнительным соглашением №1, сохраняют свою силу.

2.6. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

## 3. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

**Адрес:**

123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7

**Банковские реквизиты**

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

**Пользователь:**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

**Адрес:**

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20

**Банковские реквизиты**

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Собственник:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Представитель по доверенности

_____ /Вьюн Е.В./

**Пользователь:**

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности

_____ /Постников Е.А./

ИНН 7703422263 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "А КЛАСС КАПИТАЛ" УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОГРН 1177746043216 МОСКВА

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ капитал Пенсионный резерв
ООО ВТБ Капитал
Пенсионный резерв
г. Москва
ОГРН 1027722009941