ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0323-16

Отчет об оценке

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

Дата оценки	15 марта 2023 г.
Дата составления отчета	15 марта 2023 г.
Заказчик	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Labrium consulting

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

В ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей Станиславович!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 10 от 21 февраля 2023 г.) с ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» (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 15 марта 2023 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 оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

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 15 марта 2023 г.[1] составляет:

1 685 000 000 (Один миллиард шестьсот восемьдесят пять миллионов) рублей без учета НДС,

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

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС[2] [3]
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	429 246 000
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	50:27:0020806:2197	17 301 000
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	377 453 000
		Итого по объектам № 1-3	**824 000 000**
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	516 456 000
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	344 544 000
		Итого по объектам № 4, 5	**861 000 000**

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.

[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.*

[3] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме указанных в Задании на оценку*

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 11
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 12
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 15
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 15
2.2. Используемая терминология 16
2.3. Последовательность определения стоимости 20
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20
3.1. Состав Объекта оценки 20
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 21
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 23
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 26
3.5. Описание земельных участков 33
3.6. Описание объектов капитального строительства 34
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки 46
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 48
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА 49
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта 49
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 53
4.3. Обзор рынка земельных участков 57
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 57
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 67
4.4. Обзор рынка складской недвижимости 71
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 71
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 83
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 86
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 88
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 90
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства 93
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 94
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 95
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках 99
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 99
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами 99
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки 105
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков 111
6.3. Затратный подход 129
6.4. Доходный подход 138
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом 138
6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода 140
6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока 141
6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока 151
6.4.5. Определение ставки дисконтирования 157
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 161
6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 162
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 163
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 164
ПРИЛОЖЕНИЯ 169
Приложение 1. Задание на оценку 170
Приложение 2. Документы Исполнителя 179
Приложение 3. Рыночная информация 180
Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов 205

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 № 10 от 21 февраля 2023 г.)</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер Отчета</td><td>ИО-0323-16 от 15 марта 2023 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>836 589 673</td><td>813 375 064</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>901 336 627</td><td>828 174 585</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина справедливой стоимости</td><td>Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 марта 2023 г. составляет:
1 685 000 000 (Один миллиард шестьсот восемьдесят пять миллионов) рублей без учета НДС,
в том числе:
<table>
<tr><th>№п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая стоимость, руб. без НДС[4] [5]</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>429 246 000</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>17 301 000</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>377 453 000</td></tr>
<tr><td colspan="3">Итого по объектам № 1-3</td><td>824 000 000</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>516 456 000</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>344 544 000</td></tr>
<tr><td colspan="3">Итого по объектам № 4, 5</td><td>861 000 000</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 переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о</td></tr>
</table>

[4] *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*

[5] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для указанных в Задании на оценку*

Показатель	Характеристика
	признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

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, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Объект № 1:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 2:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 3:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 4:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 5:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Параметр	Показатель
	Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	15 марта 2023 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предо-

Параметр	Показатель
	ставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Параметр	Показатель
	Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшений.
Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Срок проведения оценки	До 15 марта 2023 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Табл. 5. Состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	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 Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД»[6]
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
ОГРН и дата его присвоения	1027722009941 от 24 октября 2002 г.
Место нахождения	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д.10, стр. 1, этаж 38, помещ. 38.46

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	более 10 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не 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.

[6] *До 25.03.2022 г. Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»*

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

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

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

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

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

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

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

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

Общие допущения и ограничения

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.
- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие

каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

- Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.
- Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.
- Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.
- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.
- С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначи-

тельные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:
  - ✓ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
  - ✓ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
  - ✓ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

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

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Согласно Письму Исх. № 22-121-4/1475/2 от 10 марта 2023 г. оцениваемые объекты недвижимого имущества были приобретены ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» 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.

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

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

Специальные допущения и ограничения

- Согласно Заданию на оценку 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 земельных участков 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 ГК РФ 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 марта

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 марта 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.

Необходимость иных специальных допущений не выявлена.

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки[7]:
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке рас-

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

чета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)[8], в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

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

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

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

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

- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки[9] (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в те-

[9] *В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ*

чение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

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

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

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

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

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

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).

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

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

подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

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

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

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

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;

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

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 10 от 21 февраля 2023 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
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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489125786 от 23 августа 2022 г. на оцениваемый объект № 1 (предоставлена Заказчиком).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489125756 от 23 августа 2022 г. на оцениваемый объект № 2 (предоставлена Заказчиком).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489125845 от 23 августа 2022 г. на оцениваемый объект № 3 (предоставлена Заказчиком).
4. Акт приема-передачи от 25 марта 2020 г. по Инвестиционному договору №15/9-АРМ от 25 ноября 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
5. Акт о результатах реализации от 25 марта 2020 г. Инвестиционного договора №15/9-АРМ от 25 ноября 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
6. Акт приема-передачи от 27 марта 2019 г. по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
7. 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).
8. Технический паспорт на здание (Универсальное индустриальное здание №9 (по ПЗУ № 9)), составленный по состоянию на 19 мая 2020 г. (предоставлен Заказчиком).
9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-27-15519-2020 от 13 марта 2020 г. (предоставлено Заказчиком).
10. Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
11. Информация о конструктивных элементах и коммуникациях, Исх. 01/20201113-7 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
12. Информация о конструктивных элементах и коммуникациях гаража, Исх. 01/20201113-9 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
13. Письмо Заказчика, Исх. №22-121-4/1475/2 от 10 марта 2023 г.
14. Данные по арендному потоку, предоставленные Заказчиком, Исх. № 22-121-4/1475/1 от 10 марта 2023 г.
15. Информация по благоустройству участка, Исх. №01/20201113-2 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
16. Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлен Заказчиком).
17. Дополнительное соглашение №1 от 25 августа 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
18. Дополнительное соглашение №2 от 21 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
19. Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. (предоставлен Заказчиком).
20. Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

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

21. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489126284 от 23 августа 2022 г. на оцениваемый объект № 4 (предоставлена Заказчиком).

22. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489126138 от 23 августа 2022 г. на оцениваемый объект № 5 (предоставлена Заказчиком).
23. Решение об объединении земельных участков от 06 июля 2020 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
24. 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).
25. Акт приема-передачи от 27 марта 2019 г. по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
26. Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 27 июля 2020 г. (предоставлен Заказчиком).
27. Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
28. Информация о конструктивных элементах и о коммуникациях, Исх. №И20201116-2 от 16 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
29. Данные по арендному потоку, предоставленные Заказчиком, Исх. № 22-121-4/1475/3 от 10 марта 2023 г.
30. Информация по благоустройству участка, Исх. № И20201116-4 от 16 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
31. Долгосрочные договоры аренды с Арендатором №1 и №2 от 29 ноября 2019 г. (предоставлены Заказчиком).
32. Акт приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №1 (предоставлен Заказчиком).
33. Акт приема-передачи складских помещений и технических помещений от 01 апреля 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2 (предоставлен Заказчиком).
34. Акт приема-передачи помещений от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2 (предоставлен Заказчиком).
35. Дополнительное соглашение №1 от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
36. Дополнительное соглашение №1 от 07 июля 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
37. Дополнительное соглашение №2 от 07 июля 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
38. Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения к ним, а также акты приема-передачи помещений (пп. 16-19, 31-37) относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. И другие.

Иные источники

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

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

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Табл. 9. Сведения об имущественных правах, ограничениях (обременениях), 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 ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, 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 ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, 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 ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922. 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 ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
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 ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922. 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 пп. 10 п. 7 ФСО VI.

Данные об остаточной балансовой стоимости Оценщику не предоставлены.

Согласно предоставленным Заказчиком документам у оцениваемых участков имеется ограничение (обременение) 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.

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 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 у оцениваемых зданий имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 и 6.4 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.

Правовая экспертиза Объекта оценки

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

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

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет

конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

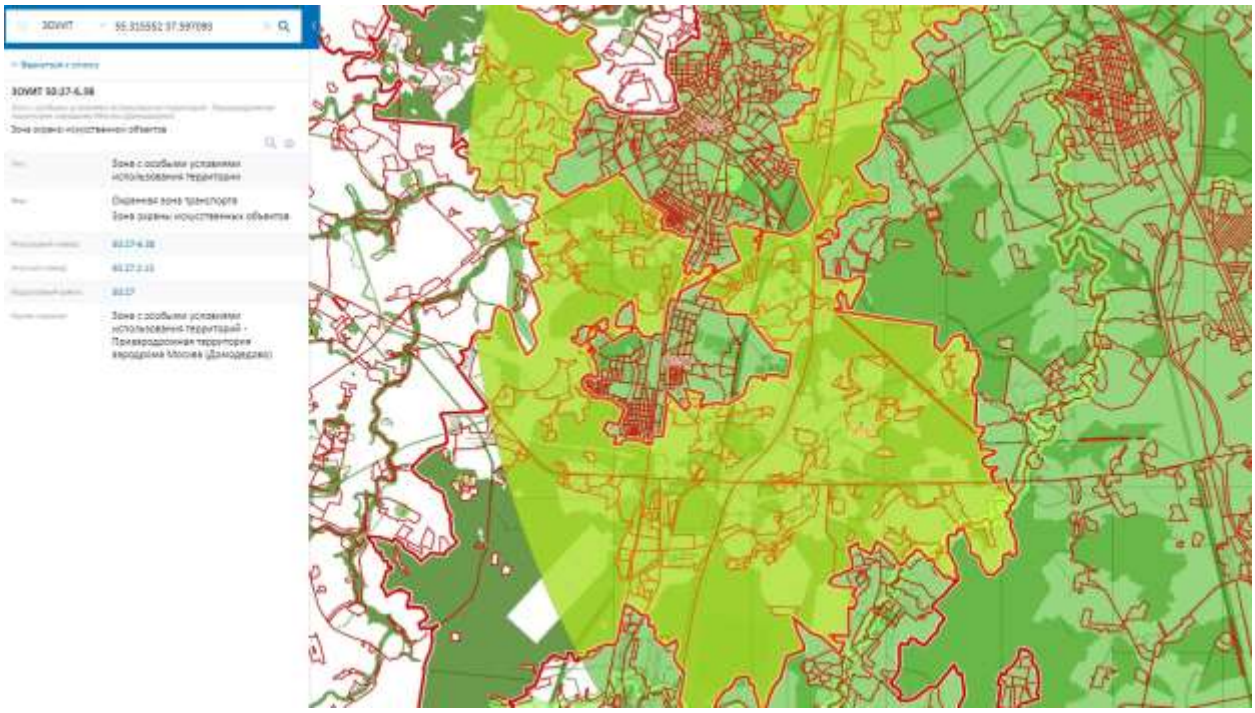
Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

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

Анализ наличия и содержания зон особого режима использования

В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемые земельные участки расположены в следующих зонах особого режима использования:

1. Зона с особыми условиями использования территории. Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.



Реестровый номер: 50:27-6.38.

Кадастровый район: 50:27.

Наименование: Зона с особыми условиями использования территории – Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово).

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

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 марта 2019 г. При возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 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 марта 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.

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

Описание расположения Объекта оценки

Московская область

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 64 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 8 594 454 чел. (2023).[10]

В 2022 году валовый региональный продукт Московской области по оценкам достигнет порядка 6,7 триллиона рублей. В последние четыре года промышленность в регионе показывает рост не менее чем на 9%. Московская область является одним из наиболее инвестиционно-привлекательных регионов России. Крупный рынок сбыта, крупнейшие внутренние и международные логистические развязки, наличие территорий под промышленную застройку, научный и кадровый потенциал – все это, в совокупности с широким пакетом мер поддержки инвестиций, обеспечивает стабильное развитие экономики региона.

В Московской области ежегодно реализуется более 400 новых инвестиционных проектов. Каждый год в регионе создается свыше 50 тысяч новых рабочих мест. Подмосковье в качестве площадки для локализации своих предприятий выбирают крупнейшие иностранные инвесторы[11].

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[12].

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);

---

[10] *Источник информации: Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2023 года и в среднем за 2022 год (с учётом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.). Федеральная служба государственной статистики (31 января 2023 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2023_Site_.xlsx*

[11] *Источник информации: Свободная энциклопедия Википедия, https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область; Инвестиционный портал Московской области», https://invest.mosreg.ru/region/about, https://invest.mosreg.ru/region/progress*

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

обрабатывающие производства; операции с недвижимым имуществом.[13]



Рис. 1. Основные показатели региона[14]



Рис. 2. Логистика Московской области

Московский транспортный узел является одним из крупнейших в мире. Показатели транспортной системы Москвы и Московской области: 11 радиальных железнодорожных направлений и две окружные железные дороги; 14 радиальных автодорог федерального значения, связанных между собой кольцами и хордовыми связками; 4 аэропорта с регулярным пассажирским и грузовым сообщением; более 1 050 маршрутов

[13] *Источник информации: Стратегия социально-экономического развития Московской области на период до 2030 года, https://www.economy.gov.ru/material/file/ed7a8e3960c74f3e62c09abea36ecd36/MO_14052019.pdf*

[14] *Источник информации: портал Московской области», https://invest.mosreg.ru/region/about, https://invest.mosreg.ru/about_mo/regional_economics*

наземного городского транспорта в Москве, более 2 100 – в Московской области; 1,4 млн пассажиров перевезено речным сообщением по реке Москве, Каналу им. Москвы и другим водным артериям; 408 км линий метрополитена и 232 станции; 54 км – протяженность МЦК, и 31 станция; 458 км трамвайных путей (в Москве и Коломне); 850 км велодорожек и велополос на улицах и в парках Москвы, 528 станций велопроката; 31 000 машин в сервисах краткосрочной аренды автомобилей; 40 000 светофоров, подключенных к ИТС Москвы.[15]

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

- 5 особых экономических зон;
- 63 индустриальных парка[16].

Городской округ Подольск[17]

Городской округ Подольск – муниципальное образование на юге Московской области России. 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.[18] Сегодня Большой Подольск - второй по численности населения муниципалитетов в области, один из крупнейших промышленных, научных и культурных центров Подмосковья.[19]

Общая численность населения по данным государственной статистики по состоянию на 1 января 2022 года составила 332 600 чел.[20].

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.[21]

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.

По итогам 9 месяцев 2022 года по основным показателям социально-экономического развития Городской округ Подольск входит в десятку лидирующих муниципальных образований Подмосковья.

Подольск продолжает оставаться одним из крупнейших промышленных городов Подмосковья, 69% отгруженной продукции собственного производства крупных и средних предприятий приходится на промышленные виды деятельности.

На территории Городского округа осуществляют деятельность 77 крупных и средних организаций в сфере обрабатывающих производств, 10 крупных и средних организаций в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром, 7 организаций в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, 13 крупных и средних организаций в сфере строительства, 233 крупных и средних организаций в сфере оптовой, розничной торговли и ремонта автотранспортных средств, 55 организаций в сфере транспортировки и хранения, 8 организаций в сфере деятельности гостиниц и общественного питания, 14 крупных и

---

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

[16] *Источник информации: портал Московской области», https://invest.mosreg.ru/region/about*

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

[18] *Источник информации: Администрация городского округа Подольск, http://подольск-администрация.рф/invest-portal/investitsionnyj-pasport/*

[19] *Источник информации: Официальный сайт Правительства Московской области «Глава городского округа Подольск – о концепции развития и точках роста муниципалитета» (09.06.2021 г.), https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/glava-gorodskogo-okruga-podolsk-o-koncepcii-razvitiya-i-tochkakh-rosta-municipaliteta*

[20] *Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за январь-ноябрь 2022 года», http://подольск-администрация.рф/itogi-2/*

[21] *Источник информации: О Подольске; https://podolsk.wordpress.com*

средних организаций в области информатизации и связи, в сфере финансовой и страховой деятельности – 16 организаций, операции с недвижимым имуществом осуществляют 13 организаций, деятельность профессиональную, научную и техническую – 22 организации.

По объему обрабатывающих производств Городской округ Подольск занимает среди муниципальных образований Московской области 3 место, по объему в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром - 8 место, по объему в сфере водоснабжения, водоотведения и организации сбора и утилизации отходов - 1 место.

Крупнейшими плательщиками налогов сборов и других обязательных платежей в бюджет Городского округа Подольск за 2022 год являются: ООО «Вайлдберриз», ОАО «ЗИО-Подольск», АО ОКБ «Гидропресс», ООО «Прометей», ООО «Мясоперерабатывающий завод Ремит», АО «НИИ НПО «Луч», АО «Почта России», Филиал АО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз», ОАО «ЗИО», АО «Народное предприятие «Подольсккабель», ООО «Гиперглобус», ООО «Леруа Мерлен Восток», АО «ЦНИИТОЧМАШ», ПАО «Сбербанк», ООО «Климовский трубный завод», АО «Дикси Юг», МАП № 5 г. Подольск филиал АО «Мострансавто», ПАО «Россети Московский Регион» и другие.[22]

Локальное местоположение объекта

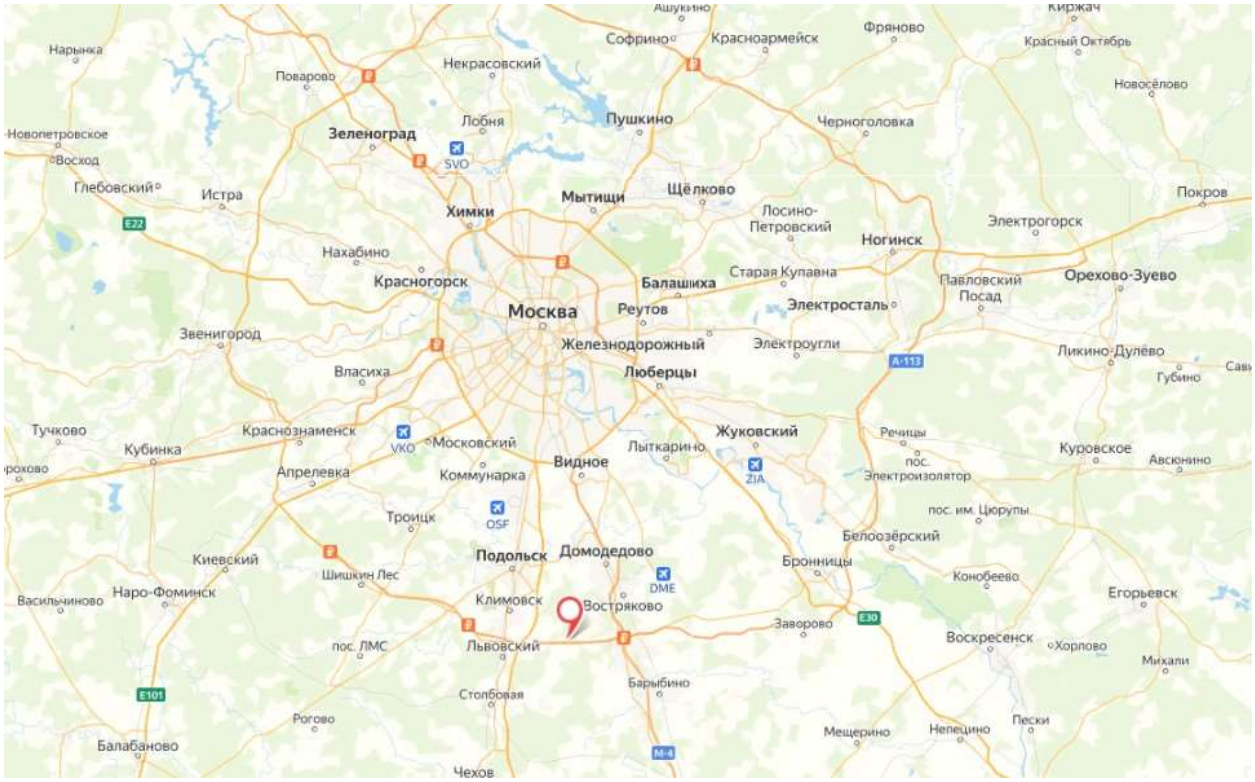
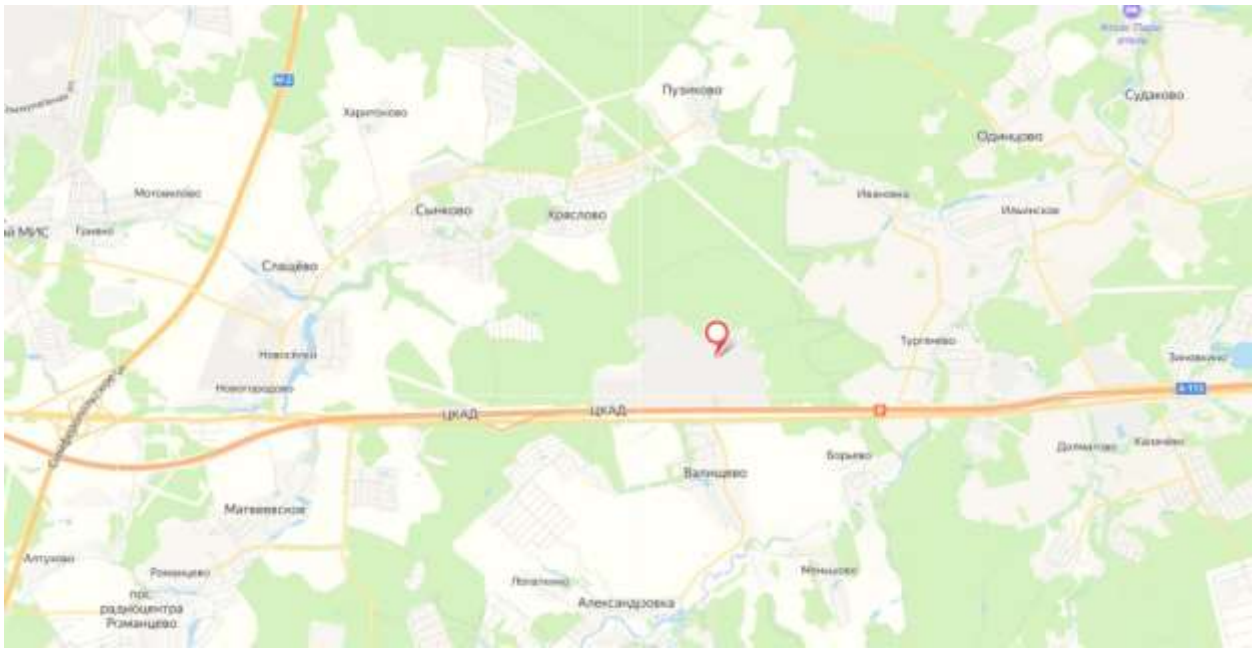
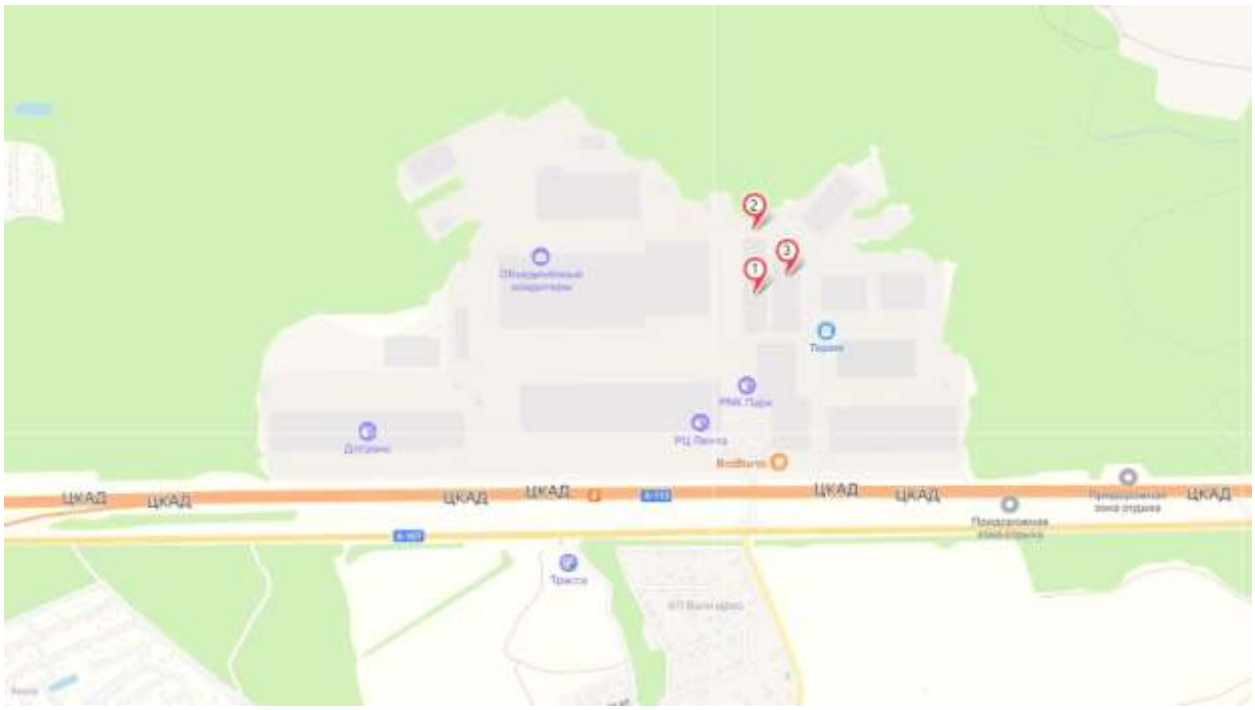


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки[23]

[22] *Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за 2022 год», http://подольск-администрация.рф/itogi-2/*

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


Пузиково
Судаково
Одинцово
Харитоново
Мотовилово
Сынково
Красново
Иванова
Ильинская
Слащёво
Новосёлки
Новогородово
Турганово
ЦКАД
ЦКАД
Борьево
Валищево
Матвеевское
Романцево
пос. радиоцентра Романцево
Александровка


ЦКАД
ЦКАД
ЦКАД
ЦКАД
ЦКАД
ЦКАД
ЦКАД



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

Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки[24]

Оцениваемые объекты расположены в зоне производственного использования. Ближайшими крупными автомагистралями являются Центральная кольцевая автомобильная дорога А-113 (ЦКАД) и 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[25]

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

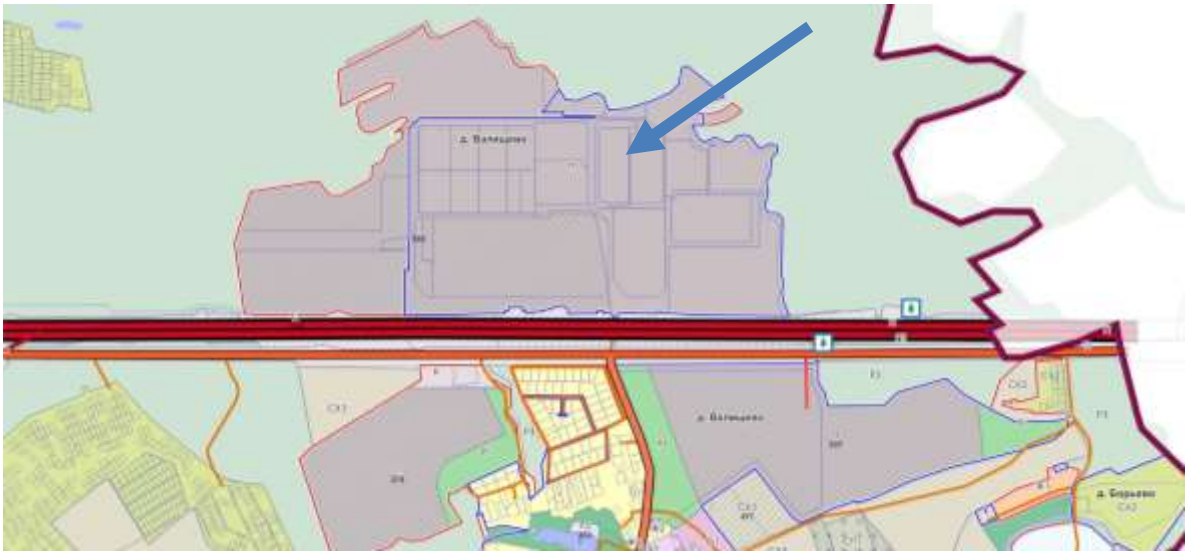
[25] *Источник информации: https://yandex.ru/maps; сайт PNK Group, https://www.pnkgroup.ru/tour/valischevo/*

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



Рис. 6. Локальное местоположение Объекта оценки[26]

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



[26] *Источник информации: сайт PNK Group, https://www.pnkgroup.ru/tour/valischevo/*



Рис. 7. Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области[27]

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 +/- 68 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	Земельный участок, общей площадью 34 351 +/- 65 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево (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 по состоянию на 01.01.2022 г., руб.	62 690 772,48	57 377 505,83
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Производственная зона	Производственная зона
Зоны особого режима использования	Имеются. Подробнее см. п. 3.3 Отчета	Имеются. Подробнее см. п. 3.3 Отчета
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

[27] *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 +/- 68 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	Земельный участок, общей площадью 34 351 +/- 65 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево (с учетом произведенных работ по улучшению)
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Фактическое (текущее) использование	По назначению	По назначению
Рельеф участка	Ровный	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику	Многоугольная, близкая к прямоугольнику
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются: 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 2. Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Имеются: 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. По-дольск, 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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены	Не выявлены

3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние оцениваемых зданий определялось по данным критериев оценки технического состояния[28] 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
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

[28] 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
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных	нет данных
Остаточная стоимость на 15 марта 2023 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)	-
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены	Не выявлены

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



Фото № 1. Фасад здания



Фото № 2. Фасад здания



Фото № 3. Нежилое помещение



Фото № 4. Нежилое помещение



Фото № 5. Нежилое помещение

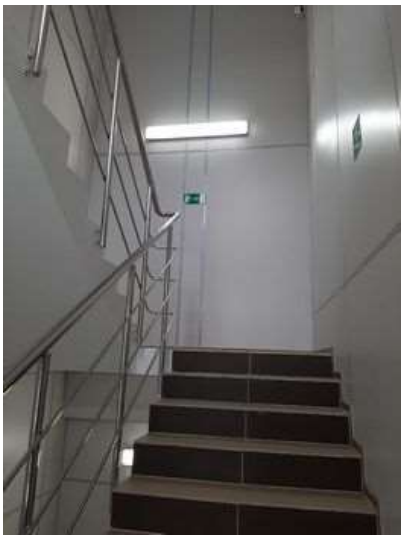


Фото № 6. Нежилое помещение



Фото № 7. Нежилое помещение



Фото № 8. Нежилое помещение



Фото № 9. Нежилое помещение



Фото № 10. Нежилое помещение

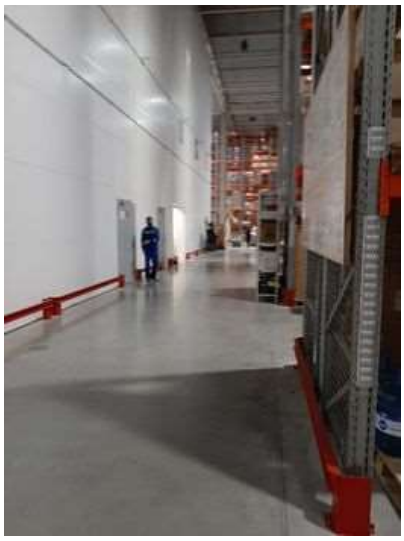


Фото № 11. Нежилое помещение



Фото № 12. Нежилое помещение



Фото № 13. Гараж



Фото № 14. Гараж



Фото № 15. Гараж



Фото № 16. Гараж



Фото № 17. 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.
Дата постановки на баланс	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость на 15 марта 2023 г., руб.	нет данных
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

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
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)
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

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



Фото № 18. Фасад здания



Фото № 19. Фасад здания



Фото № 20. Фасад здания



Фото № 21. Нежилое помещение



Фото № 22. Нежилое помещение



Фото № 23. Нежилое помещение



Фото № 24. Нежилое помещение



Фото № 25. Нежилое помещение



Фото № 26. Нежилое помещение



Фото № 27. Нежилое помещение



Фото № 28. Нежилое помещение

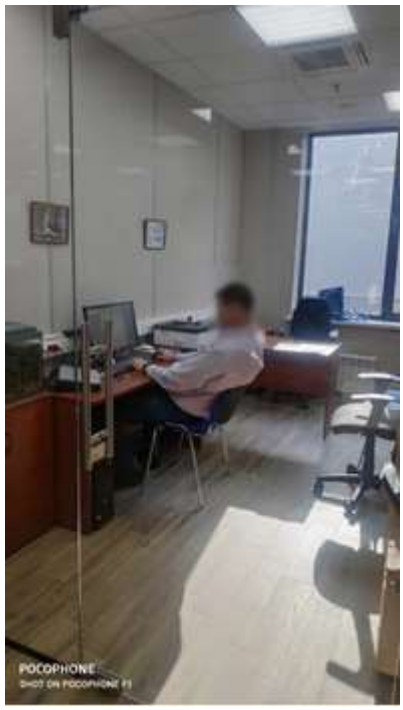


Фото № 29. Нежилое помещение



Фото № 30. Нежилое помещение



Фото № 31. Нежилое помещение



Фото № 32. Нежилое помещение



Фото № 33. Нежилое помещение



Фото № 34. Нежилое помещение



Фото № 35. Нежилое помещение

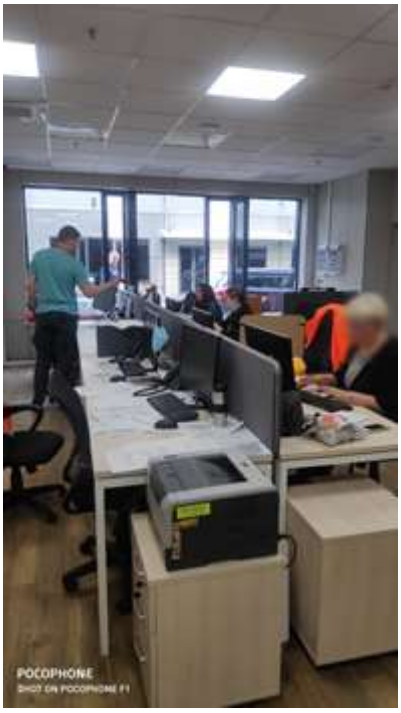


Фото № 36. Нежилое помещение



Фото № 37. Нежилое помещение



Фото № 38. 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 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: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», переданы в аренду по Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г., заключенному до 16 марта 2027 г., по условиям которого, арендный поток за период 16 марта 2023 г.-15 сентября 2024 г., 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	4 199,57	59 178 727
2	Помещения зарядной	157,10	8 518,73	1 338 292
3	Помещения АБЧ	1 267,20	8 518,73	10 794 933
4	Технические помещения	64,00	4 199,57	268 773
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286,00	13 589,08	3 886 478
6	Машиноместо (легковые автомобили)	35,00	33 907,69	1 186 769
7	Операционные расходы	15 865,90	1 171,26	18 583 115
Итого:				**95 237 087**

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 Помещений от 25 августа 2020 г., 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.

Контрагент по Долгосрочному договору аренды не раскрывается в Отчете в связи с политикой конфиденциальности. Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что Арендатор по состоянию на дату оценки не входит в санкционный список компаний России. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендатора и соблюдении договорных отношений.

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 область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2, передано в аренду по:

1. Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №1, заключенному до 06 декабря 2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=1 370,76 кв. м, арендный поток за период 16 марта 2023 г.-15 сентября 2024 г. составляет:

Табл. 14. Условия по Долгосрочному договору аренды от 29.11.2019 г. с Арендатором №1

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	4 330,78	5 936 461
2	Операционные расходы	1 370,76	1 158,78	1 588 416
Итого:				**7 524 877**

2. Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2, заключенному до 22 сентября 2025 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=16 128,84 кв. м, арендный поток за период 16 марта 2023 г.-15 сентября 2024 г. составляет:

Табл. 15. Условия по Долгосрочному договору аренды от 29.11.2019 г. с Арендатором №2

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	4 166,59	62 549 879
2	Помещения зарядной	77,3	8 445,79	652 860
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	8 445,79	3 901 957
4	Помещения АБЧ (с кондиционированием)	501,60	9 234,07	4 631 809
5	Технические помещения	65,1	4 166,59	271 245
6	Помещения поломоечной техники	10,6	8 445,79	89 525
7	Машиноместо (легковые автомобили)	33	33 783,18	1 114 845
8	Операционные расходы	16 128,84	1 098,45	17 716 768
Итого:				**90 928 889**

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 помещения от 06 декабря 2019 г./ Акта приема-передачи помещений от 22 сентября 2020 г., 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.

Контрагент по Долгосрочному договору аренды не раскрывается в Отчете в связи с политикой конфиденциальности. Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку Оценщик считает

целесообразным отметить, что Арендаторы по состоянию на дату оценки не входят в санкционный список компаний России. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендаторов и соблюдении договорных отношений.

Анализ соответствия условий Долгосрочных договоров аренды рыночным данным приведен в п. 6.4 Отчета.

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А[29].

[29] *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. 16. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

<table>
<tr><th>Факторы политической и социально-экономической обстановки</th><th>Социально-экономическое положение России[30]</th><th>Социально-экономическое положение Московской области[31]</th></tr>
<tr><td>Объем валового продукта</td><td>Объем ВВП России за 2022 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 151 455,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2021 г. составил 97,9%. Индекс-дефлятор ВВП за 2022 г. по отношению к ценам 2021 г. составил 114,3%.</td><td>Министерство экономики и финансов Московской области прогнозирует снижение валового регионального продукта (ВРП) по итогам 2022 года на 5,3%. В номинальном выражении ВРП в 2022 году составит 6,7 трлн рублей.[32]</td></tr>
<tr><td>Объемы производства основных отраслей хозяйств</td><td>Индекс промышленного производства в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,6%, с декабрем 2022 г. - 80,6%.
Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 96,9%, с декабрем 2022 г. - 93,3%.
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 97,7%, с декабрем 2022 г. - 69,7%.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2023 г. составил 623,1 млрд рублей, или 109,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.</td><td>Индекс промышленного производства в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 103,6%, с декабрем 2022 г. – 63,0%.
Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 78,7%, с декабрем 2022 г. – 39,9%.
Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 104,1%, с декабрем 2022 г. – 59,1%.
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2023 г. составил 35 377,0 млн рублей или 86,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года.
В январе 2023 г. организациями-застройщиками введено 19 жилых зданий. Населением построено 5 949 жилых домов, из них 1 366 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 10 751 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 098,2 тыс. квадратных метров.</td></tr>
<tr><td>Структура экономики региона</td><td>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу [33]:
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>3 квартал 2022 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>6,7%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>12,3%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,6%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>12,2%</td></tr>
</table></td><td>Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: [34]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2020 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,3%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>20,2%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,7%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

[30] Доклад «Социально-экономическое положение России. Январь 2023 года» (опубликовано 01 марта 2023 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf

[31] Источник: Социально-экономическое положение Московской области в январе 2023 года, 13 марта 2023 г., https://mosstat.gks.ru/folder/66241, https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе%202023%20года».pdf

[32] Источник: «Московская область ожидает снижения ВРП в 2022 году», 16 ноября 2022 г. https://www.interfax-russia.ru/center/novosti-podmoskovya/moskovskaya-oblast-ozhidaet-snizheniya-vrp-v-2022-godu

[33] Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 30 декабря 2022 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts

[34] Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (обновлено 24 марта 2022 г.) // URL: https://mosstat.gks.ru/folder/134907

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[30]	Социально-экономическое положение Московской области[31]
	Транспортировка и хранение 6,3% Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания 1,0% Деятельность в области информации и связи 2,6% Деятельность финансовая и страховая 4,2% Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 10,0% Деятельность профессиональная, научная и техническая 4,3% Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги 1,9% Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 7,4% Образование 3,0% Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг 3,1% Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений 0,9% Предоставление прочих видов услуг 0,5% Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления 0,3%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов 20,3% Транспортировка и хранение 5,3% Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания 1,0% Деятельность в области информации и связи 1,5% Деятельность финансовая и страховая 0,6% Деятельность по операциям с недвижимым имуществом 16,7% Деятельность профессиональная, научная и техническая 5,0% Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги 2,6% Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение 8,2% Образование 2,8% Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг 4,6% Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений 1,2% Предоставление прочих видов услуг 0,5% Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления -
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в январе 2023 г. составил 3 372,7 млрд рублей, или 93,4% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.	Оборот розничной торговли в январе 2023 г. составил 248,5 млрд рублей или 86,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года.
Индекс потребительских цен	В январе 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 101,0%.	В январе 2023 г. по сравнению с январём 2022 г. индекс потребительских цен составил 113,5 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8%, непродовольственные товары – 114,9%, услуги – 116,3%.
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2022 г., по предварительным данным, составила 64 191 рубль и по сравнению с 2021 г. выросла на 12,6%, в декабре 2022 г. – 88 468 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 12,6%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в январе 2023 г. составил 3,6% (без исключения сезонного фактора).	Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-декабрь 2022 г., по оперативным данным составила 70 181,9 рубля и увеличилась по сравнению с январем-декабрем 2021 г. на 10,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-декабре 2022 г. составила 95,4% к уровню января-декабря 2021 г. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2022 г. – январь 2023 г. составила 4 332 тыс. человек, в их числе 4 199 тыс. человек или 96,9% были заняты в экономике, и 133 тыс. человек (3,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).
Наиболее значимые предприятия региона	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком	Крупнейшие предприятия Московской области: АО «ТК «МЕГАПОЛИС» (торговля оптовая табачными изделиями), ООО «Леруа Мерлен Восток» (розничная торговля), АО «ДИКСИ ЮГ» (розничная торговля), ООО «ТОЙОТА МОТОР» (торговля автотранспортными средствами), ООО «МЕРЛИОН» (оптовая торговля бытовой техникой), ПАО «Т ПЛЮС» (производство электроэнер-

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[30]	Социально-экономическое положение Московской области[31]
	стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.[35]	гии), ООО «ФК Пульс» (торговля оптовая фармацевтической продукцией), ООО »АШАН» (розничная торговля), и др.[36].
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «CC»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C». Moody's (от 6 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Ca»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Ca»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» 31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ. Fitch (от 9 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «C»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «C»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «C»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «C». 28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями [37]	Инвестиционный рейтинг Московской области – Максимальный потенциал — минимальный риск (1A)[38] Инвестиционный рейтинг Московской области по итогам 2021 г. –A2 (очень высокий уровень инвестиционной привлекательности). [39]
Политическая обстановка и иные факторы	Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из	

[35] *Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты (18 ноября 2021 г.) – URL: https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b*

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

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

[38] *Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: https://raex-a.ru/ratings/regions/2020. Более актуальные данные на дату оценки отсутствуют.*

[39] *RAEX «Инвестиционная привлекательность регионов: государство поддержало статус-кво», 14 ноября 2022 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/.*

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России[30]	Социально-экономическое положение Московской области[31]
	самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития. Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения. Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.[40] В начале 2022 года ситуация в российской экономике существенно изменилась. Ряд стран ввели беспрецедентные по масштабу санкции в отношении российского реального и финансового секторов. Они существенно затруднили международную логистику и расчеты, ограничили импорт зарубежных и экспорт отечественных товаров и услуг. Кроме того, некоторые международные компании приостановили деятельность на территории страны. Введение санкций и существенный рост неопределенности привели к увеличению волатильности на финансовом рынке, росту рисков для финансовой стабильности, увеличению инфляционных и девальвационных ожиданий, что не может не сказываться на широком рынке недвижимости. Для стабилизации ситуации Банк России, Правительство Российской Федерации и другие государственные органы приняли комплекс мер, которые позволили ограничить риски для финансовой стабильности, поддержать устойчивость банковского сектора и в целом стабилизировать ситуацию. Однако полноценная подстройка экономики к введенным ограничениям требует времени. Дальнейшее развитие событий в российской экономике характеризуется существенной неопределенностью. [41] Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2023 год с −1,5% до −1,1% и повысили прогноз роста на 2024 год до 1,5% (+0,3 п.п.). Прогноз на 2025 год соответствует февральскому опросу (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит −0,2% (в февральском опросе — −1,3%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.[42]	

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.

---

[40] *По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на март 2023 года // https://statrielt.ru/analiz-rynka*

[41] *По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов // https://cbr.ru/Content/Document/File/139691/on_2023(2024-2025).pdf*

[42] *По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, март 2023 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/*

Выводы: В январе 2023 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т. ч. обрабатывающих производств. Отмечалось снижение объемов розничной торговли и строительства. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-декабрь 2022 г., по оперативным данным составила 70 181,9 руб. и увеличилась по сравнению с январем-декабрем 2021 г. на 10,4%, реальная заработная плата составила 95,4% к уровню января-декабря 2021 г.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой 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. 17. Классификация производственно-складской недвижимости[43]

Класс объекта	
Класс А+	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 24 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; • Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	• Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м;

[43] 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	
	• Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади
2.3 Слаботочные сети	• Наличие оптоволоконных телекоммуникаций; • Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14º, при наружной температуре воздуха -35º (исключая низкотемпературные режимы хранения)
2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	• Наличие автоматической системы пожарной сигнализации; • Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения; • Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп.
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
Класс А	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования

Класс объекта	
1.3 Сетка колонн	• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; • Расстояние между пролетами не менее 18 м; • Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Бетонный пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола в зоне погрузки-разгрузки – 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади
1.8 Мезонин	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина;
1.9 Фасад	Использование фасадов, обеспечивающих достаточную теплоизоляцию в соответствии с техническими регламентами РФ (в зависимости от региона).
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	• Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; • Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	• Наличие общежития на территории; • Наличие пожарного депо на территории; • Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	

Класс объекта	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; • Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; • Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	• Наличие офисных помещений при складе; • Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	• В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; • Наличие железнодорожной ветки; • Наличие ворот на нулевой отметке.

Так как объекты капитального строительства (№ 1 и № 4 в перечне) представляют собой современные одноэтажные[44] здания прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 12 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеют зарядные комнаты, отопление, 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. Следует отметить, что у Оценщика частично отсутствует информация для анализа класса объектов по всем критериям, указанным выше, Оценщик допускает, что данные характеристики объекта соответствуют классу.

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

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[45]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того,

[45] *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 3 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html*

существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

1. индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
2. индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield) [46].

Табл. 18. Список индустриальных парков Московской области 2019-2023 гг.[47]

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
	«Кукшево»	Создается	Greenfield	Частная
Железнодорожный (Балашиха)	«Истпром»	Намерения	Greenfield	Частная
Зарайский муниципальный район	«Алтухово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Северный»	Создается	Greenfield	Государственная

[46] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176*

[47] *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
	«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***
	«Ларево»	***Проектируемый***	***Greenfield***	***Государственная***
	«Пирогово»	***Действующий***	***Greenfield***	***Частная***
	«Высоково»	***Действующий***	***Greenfield***	***Частная***
	«PNK Парк Вешки»	***Действующий***	***Greenfield***	***Частная***
	«Шолохово»	***Действующий***	***Greenfield***	***Частная***
	«База-Производство-Мытищи»	***Действующий***	***Greenfield***	***Частная***

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Наро-Фоминский муниципальный район	«Бекасово-Пожитково»	Создается	Greenfield	Государственная
	«PNK Парк Бекасово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Котово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Петровское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Агрохаб Евразия»	Создается	Greenfield	Частная
	«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
	«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

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«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[48].

Табл. 19. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв. м[49]

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	52	22 634	1 319	-1%
Для индивидуального жилищного строительства	23	99 501	3 383	-3%
Для ведения личного подсобного хозяйства	33	12 488	962	-2%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1005	11 640	2 256	-3%
Среднеэтажная жилая застройка	1070	27 837	8 867	5%

[48] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22 мая 2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176*

[49] *Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 3 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html*

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	922	27 930	5 367	8%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	455	39 600	4 142	1%
Рынки	2 603	5 450	3 730	8%
Общественное питание	3 200	39 474	11 991	-7%
Гостиничное обслуживание	3 042	16 682	10 405	9%
Отдых (рекреация)	980	12 210	1 845	-2%
Служебные гаражи	1 648	8 864	6 270	-4%
Объекты дорожного сервиса	700	20 636	2 054	-1%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	***155***	***16 688***	***2 157***	***-2%***

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения в 3-м квартале 2022 г. составила 215,7 тыс. руб./сот. (-2,0%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.

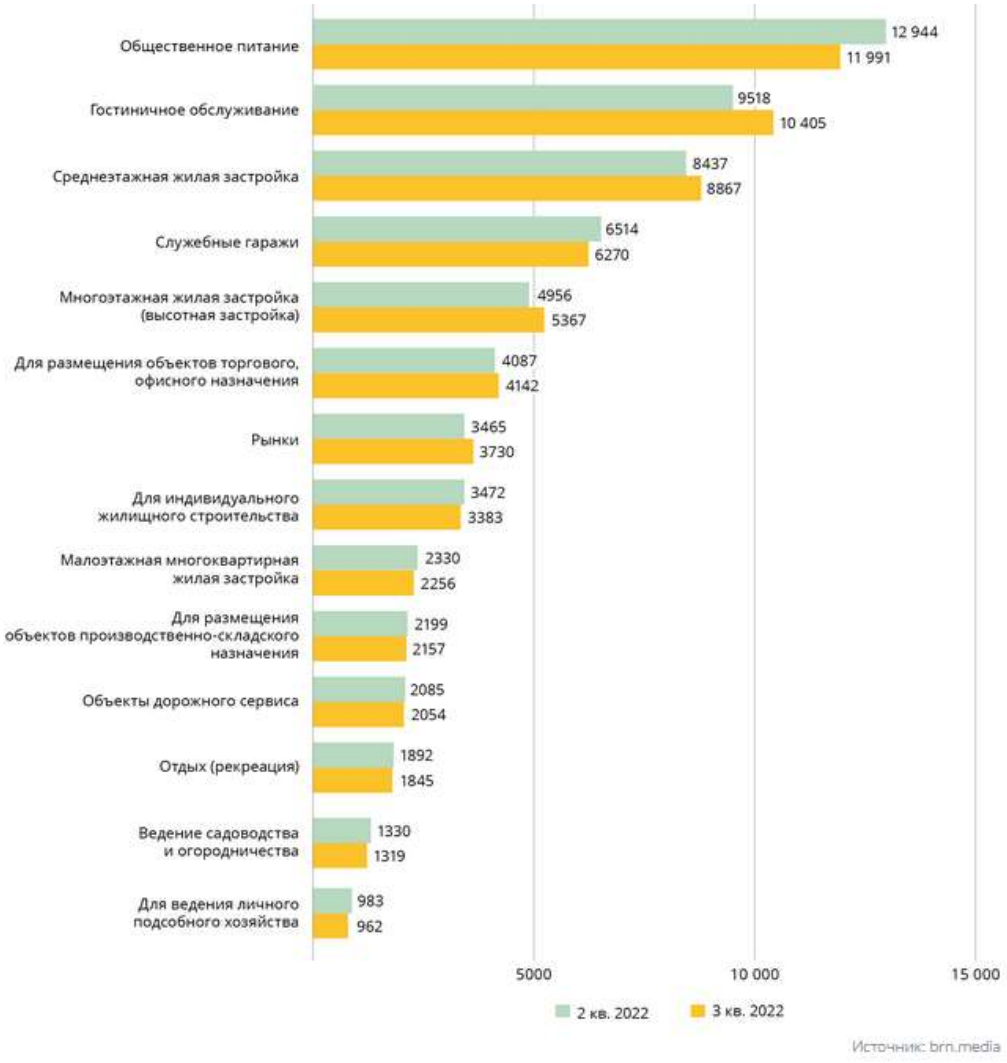


Рис. 8. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 2 кв. 2022 г. – 3 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м[50]

[50] *Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 3 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html*

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (508,4 тыс. руб./сот.) земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения зафиксирована для участков площадью от 15 до 30 сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (178,3 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью от 1 до 3 га.

Табл. 20. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 квартал 2022 г., руб./кв. м[51]

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3 880	-3%	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	3 893	5%	6 079	6%	2 302	2%
> 10 ≤ 15	-	-	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	2 286	-1%	6 445	-2%	5 084	-1%
> 30 ≤ 50	-	-	-	-	3 097	3%
> 50 ≤ 100	2 806	-5%	4 484	6%	2 405	-2%
> 100 ≤ 300	5 787	-2%	10 527	-1%	1 783	-3%
> 300 ≤ 500	-	-	2 161	-2%	2 040	0,4%
> 500 ≤ 1000	7 035	-4%	-	-	2 394	-5%
> 1000	-	-	700	-4%	2 197	-2%

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;
- приоритет отдавался объектам, расположенным в г. о. Подольск, также рассматривались предложения объектов, расположенных в г. о. Домодедово, рядом с крупными автомобильными дорогами;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью от 100 соток (1 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, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

[51] *Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 3 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html*

Табл. 21. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Коледино	Московская обл., г. о. Подольск, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 58	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров	Московская обл., Подольский р-н, с.п. Лаговское, д. Большое Толбино	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Долматово
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:27:0020709:2837	50:27:0010303:6	50:27:0020806:1501	50:27:0000000:133459	50:28:0110156:14500
Тип объекта	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 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
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 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**170,29**	**141,47**	**600,00**	**764,51**	**148,28**
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствуют	Рядом с участком	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	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, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Ограждение (металл)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства торгово-складского комплекса	Производственно-складской комплекс, склад, производство	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности	Производственно-складской комплекс, склад, производство

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-15-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-lvovskiy-podolskiy	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/254279445/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_765ga_promnaznacheniya_2401312361	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_148ga_promnaznacheniya_2899775061
Источник информации	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	тел. +7 910 442-56-33, +7 903 119-22-63	A-Industrial, тел. +7 958 753-39-42	MaxRealty, тел. +7 915 690-25-09
Цена предложения, руб.	**39 000 000,00**	**40 000 000,00**	**210 424 422,93**	**155 000 000,00**	**41 288 000,00**
Цена предложения, руб./сот.	229 021,08	282 745,46	350 707,37	202 744,24	278 446,18
Текст объявления	Предлагается к продаже участок промышленного назначения площадью 1.7 га. Участок расположен в Коледино Подольского района Московской области. Получены ТУ на подключение газа и электричества (до 660 кВт). Так же возможно подключение водоснабжения и водоотведения. Дорога по границе. Получено ГПЗУ. Технопарк Коледино. Участок расположен в 22 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	На пересечении Старого Симферопольского шоссе и Малого Московского Бетонного Кольца (трасса А-107) предлагается к продаже земельный участок площадью 1,5 га. Расстояние до МКАД составляет 33 км. В непосредственной близости расположен рп. Львовский. Построены и зарегистрированы забор и контрольно-пропускной пункт (получены свидетельства). Коммуникации: электричество 80 кВт (можно получить до 400 кВт), при необходимости есть возможность подвести газ, подключиться к канализации и водопроводу. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства торгово-складского комплекса.	Прямая продажа от собственника, без посредников. Продается большой массив земли, категории «земли промышленности». Прекрасная транспортная доступность, логистика, есть съезды с Симферопольского и Домодедовского шоссе. Площадь всего массива - 97 га, состоящего из земельных участков разной площади - от 5 га до 32 га. Стоимость земельного участка зависит от покупаемого объема. Цену обсуждаем.	Продаём земельный участок 7,65 га в д. Большое Толбино в собственности. Обременений нет. Первая линия. Участок примыкает к трассе А107, фасад - 250 м. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для размещения производственных и коммунально-складских объектов III-V класса опасности. Участок подходит для строительства складских и производственных помещений. Возможно согласование, проектирование (съезда на участок, коммуникаций и т.д.) здания и строительство любых производственно-складских объектов «под ключ». *У нас имеются альтернативные варианты земель в данной локации, а также закрытая база из 7 000 объектов по Москве и Московской области. Звоните, обсудим ваши задачи и подходящие земли. Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, изменения ВРИ (вида	Хороший ровный участок в промышленном парке, с отличной транспортной доступностью и инженерной инфраструктурой. По ПЗЗ относится к Зоне П (производственная зона). Огромный перечень Видов Разрешенного Использования (ВРИ): складские площадки 6.9.1; склады 6.9; связь 6.8; энергетика 6.7; строительная промышленность 6.6; пищевая промышленность 6.4; фармацевтическая промышленность 6.3.1;легкая промышленность 6.3; автомобилестроительная промышленность 6.2.1; ремонт автомобилей 4.9.1.4; автомобильные мойки 4.9.1.3; обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2; заправка транспортных средств 4.9.1.1; объекты дорожного сервиса 4.9.1; деловое управление 4.1 и многие другие. Подключение к центральным коммуникациям: электричество 150 кВт, водоснабжение, канализация, возможна газификация. Заезд на участок с

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
				разрешенного использования), оценка участка и многие другие. Так же оказываем помощь в подборе и аудит любого участка в необходимой локации. Дополнительная информация по телефону.	трассы А-107 (малое бетонное кольцо). Внутренние дороги обустроены. Дополнительные вопросы по телефону. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., номер лота: 4132732
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 202 744,24 до 350 707,37 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

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

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

Ниже представлены данные исследования ABN Group[52] относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для индустриальной (производственно-складской) застройки.

Передаваемые права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,15	1,06	1,23

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок[53]

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).

[52] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[53] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,17
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	1,12	1,05	1,22
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)	1,15	1,08	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,18

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

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[54]

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	1,07	1,26

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[55]

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	1,22	1,36	1,50
	0,5-1	0,91	1,00	1,11	1,23	1,37
	1-5	0,82	0,90	1,00	1,11	1,23
	5-10	0,74	0,81	0,90	1,00	1,11
	>10	0,66	0,73	0,81	0,90	1,00

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[56]

[54] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[55] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[56] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

Наличие строений на участке (под снос)

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			**1,00**
2	Земельный участок **с ветхими зданиями, строениями или сооружениями,** подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	**0,91**

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений[57]

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.)	1,14	1,06	1,24

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа[58]

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	1,10	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,04	1,16

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[59]

[57] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

[58] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[59] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 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	1,08	1,18	**1,13**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,06	1,13	**1,09**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,08	1,28	**1,17**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	**1,17**
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	**1,09**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	**1,02**

**При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон 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[60]

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	1,15

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке[61]

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[62]

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.

---

[60] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

[61] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[62] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,12	1,05	1,19

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия исходно-разрешительной документации[63]

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	12,96	7,21	16,42

Рис. 20. Скидка на торг[64]

4.4. Обзор рынка складской недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[65]

Предложение

По итогам 2022 года в Московском регионе был введен максимальный за последние восемь лет объем складских площадей – 1,95 млн кв. м. Рекордное значение ввода является следствием роста активности на рынке и заключения крупнейших сделок в 2020–2021 гг. преимущественно с представителями сектора e-commerce. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 23 216 тыс. кв. м.

По итогам 2022 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные по схеме built to suit. На объекты, реализованные по схеме built to suit, пришлось 57%, что в абсолютных значениях составляет 1 100 тыс. кв. м. Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ретейлера OZON, состоящий из двух зданий в «PNK Парк Пушкино 2» площадью 268 тыс. кв. м.

На проекты под собственные нужды пришлось 26% от общего объема ввода, или около 509 тыс. кв. м. Спекулятивные проекты заняли 17% в структуре ввода, или 336 тыс. кв. м в абсолютном выражении.

[63] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[64] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[65] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

Индикаторы рынка

	2021	2022	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м² в том числе:	21 271	23 216*	
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 350	1 439	
объем предложения формата light industrial, тыс. м²	64	99	
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	1 635	1 945	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² (с учетом сделок субаренды) в том числе:	2 710	1 675	▼
сделки со вторичными площадями	1 275	1 185	▼
сделки с первичными площадями	1 435	490	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	0,9	1,8	▲
прямая аренда	0,4	1,6	▲
субаренда	0,5	0,2	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год**	5 500	5 500	▶
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год**	8 500	8 000–10 000	▶
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м²/год	6 480	7 800	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м² без НДС	64 000	88 500	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 000–1 400	1 100–1 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	45 000–55 000	50 000–65 000	▲

* Пересмотр базы данных
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А

Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 21. Индикаторы рынка[66]

[66] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

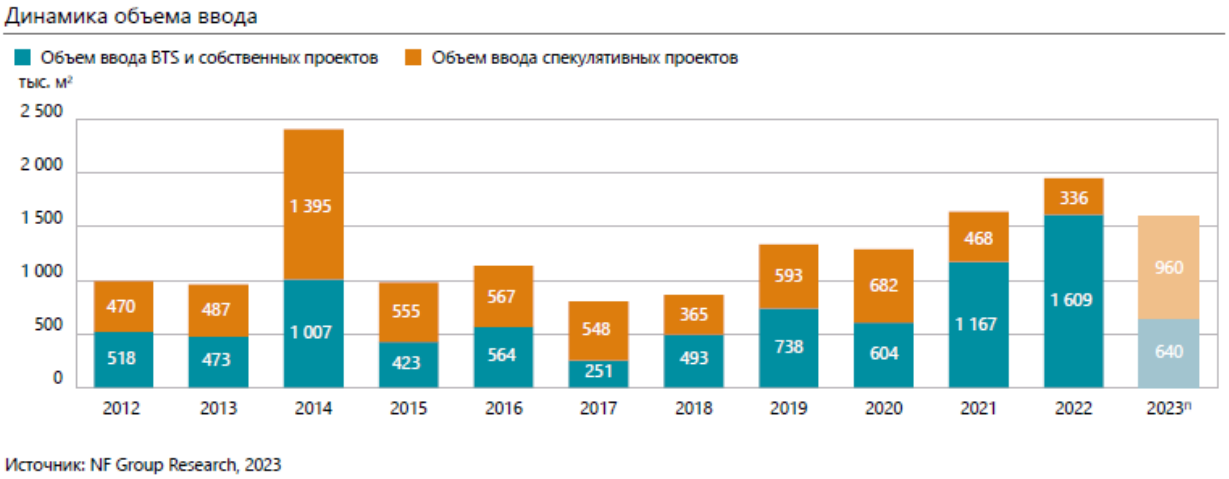


Рис. 22. Динамика ввода в Московском регионе[67]

В середине 2022 года в Московском регионе фиксировался выход предложения на вторичный рынок ввиду сокращения компаниями занимаемых помещений. Кроме того, предложение пополнилось значительным объемом площадей в субаренду. Тем не менее во II полугодии резкий рост вакансии в Московском регионе прекратился. По итогам 2022 года доля вакантных площадей составила 1,8% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях равняется 411 тыс. кв. м. Стоит отметить, что объем площадей, предлагаемых в субаренду, значительно сократился. Так, в середине года значение достигло 300 тыс. кв. м, а к концу года показатель не превышал 50 тыс. кв. м. До 2022 субаренда была на минимальных значениях: на конец 2021 года доля площадей в субаренду составляла всего 0,5%. В течение 2022 г. её объём вырос в разы, однако уже к концу года объем такого предложения уменьшился ввиду закрытия ряда сделок по схеме субаренды.

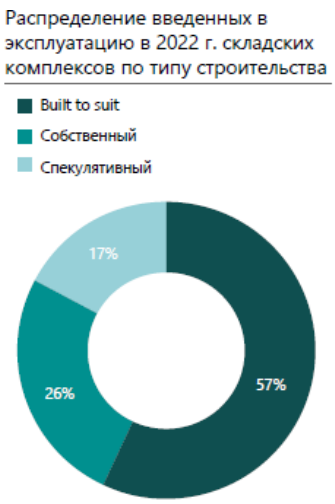
Помимо того, некоторые компании «снимали» с рынка ранее предлагавшиеся в субаренду площади. По итогам IV квартала показатель снизился до 0,2% от общего предложения в регионе. Таким образом, к концу 2022 г. доля субаренды была минимальной за весь год, даже по сравнению с результатом IV квартала 2021 года. Ожидается, что в 2023 году показатель вакантности будет находиться в диапазоне 2,0%–2,5%.



Рис. 23. Доля вакантных площадей[68]

[67] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

[68] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*



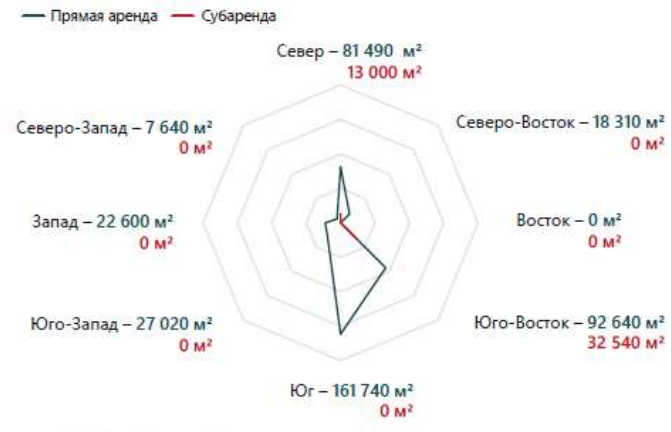
Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 24. Распределение введенных за 9 мес. 2022 г. складских комплексов по типу строительства[69]

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м²
РЦ OZON в PNK Парк Пушкино 2	PNK Group	267 700
РЦ Сберлогистика в PNK Парк Пушкино 2	PNK Group	107 800
РЦ X5 Group, Новорижское Шоссе	Smart Development Group	91 780
ЛП Софьино, корпус 2.2	АТ-Недвижимость	90 780
РЦ DNS в ИП Холмогоры, 1-я очередь	Русич	88 370

Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 25. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию за 2022 г. на рынке складской недвижимости Московского региона[70]



Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 26. Распределение вакантных площадей по направлениям[71]

Наибольший объем свободных площадей отмечается на южном и юго-восточном направлениях – 162 тыс. кв. м (39% доступного предложения) и 125 тыс. кв. м (23% доступного предложения) соответственно. Также стоит отметить северное направление – 94 тыс. кв. м (20% доступного предложения).

---

[69] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

[70] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

[71] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

Рост показателя доли вакантных площадей, наблюдавшийся в середине года, прекратился, что обусловлено восстановлением активности арендаторов и заметным ростом объема заключенных сделок как по схеме прямой аренды, так и субаренды во втором полугодии 2022 года.

Спрос. По итогам 2022 год совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил 1 675 тыс. кв. м, что на 40% ниже результата 2021 года. Начало года отметилось резким снижением спроса: так, в I и II квартале объем заключенных сделок находился на уровне около 250 тыс. кв. м в каждом из периодов, однако к концу года был зафиксирован рост показателя. В IV квартале он достиг 780 тыс. кв. м. Таким образом, около 70% сделок пришлось именно на второе полугодие 2022 года. Доля сделок в формате built to suit показала минимальное значение за последние 10 лет, сократившись в четыре раза: по итогам 2022 года они занимают 11% в объеме спроса.

В абсолютных значениях объем сделок built to suit снизился в шесть раз по сравнению с результатами 2021 года (181 тыс. кв. м в 2022 году против 1 164 тыс. кв. м в 2021 году). Примечательно, что показатель объема сделок со спекулятивными площадями уступает лишь рекордному 2021 году (1 494 тыс. кв. м в 2022 году против 1 545 тыс. кв. м в 2021 году). Таким образом, сокращение объема спроса произошло за счет снижения объема сделок buit to suit, которое стало следствием резкого роста стоимости строительства во II–III кварталах 2022 года, а также общей неопределенности относительно планов развития крупных потребителей складских площадей.

Около 725 тыс. кв. м, или 43% объема сделок, было заключено на южном направлении. На юго-восточное направление пришелся 21% объема сделок или 344 тыс. кв. м.

На сделки прямой аренды пришлось 1 180 тыс. кв. м, или 70% объема спроса 2022 года. Сделки по схеме субаренды заняли 13% в объеме спроса, или 221,5 тыс. кв. м.

Представители онлайн-торговли остались основными потребителями складских площадей в Московском регионе, заняв 44% в объеме спроса, или 737 тыс. кв. м в абсолютном выражении. По сравнению с прошлым годом доля сделок с компаниями, принадлежащими сегменту розничной торговли, сократилась практически в пять раз, а в абсолютном выражении объем сделок с этим сектором достиг 84 тыс. кв. м, сократившись в 7,5 раза.



Рис. 27. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению, 2022 (с учетом сделок по субаренде) [72]

[72] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

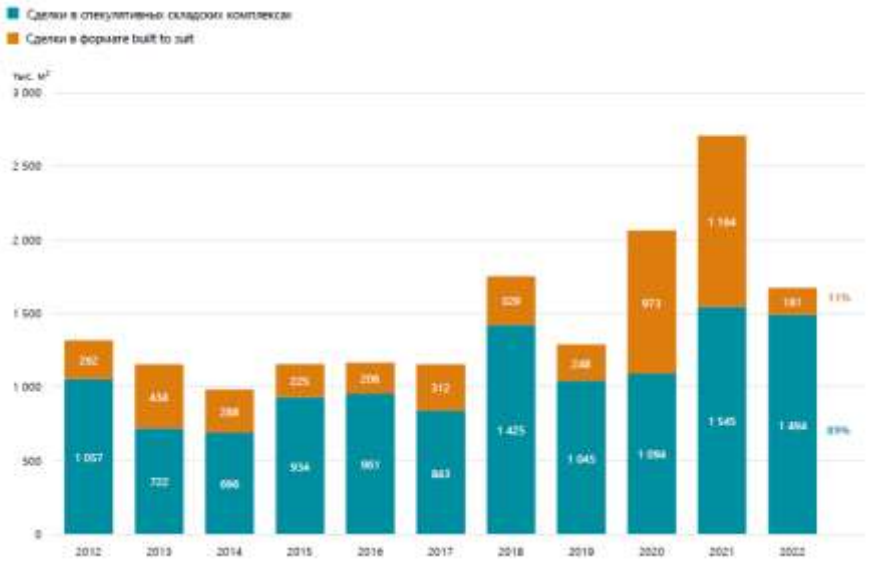


Рис. 28. Динамика сделок, Московский регион[73]

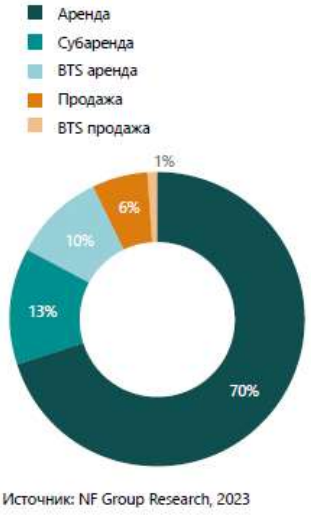


Рис. 29. Распределение сделок по аренде/покупке по типу, 2022[74]

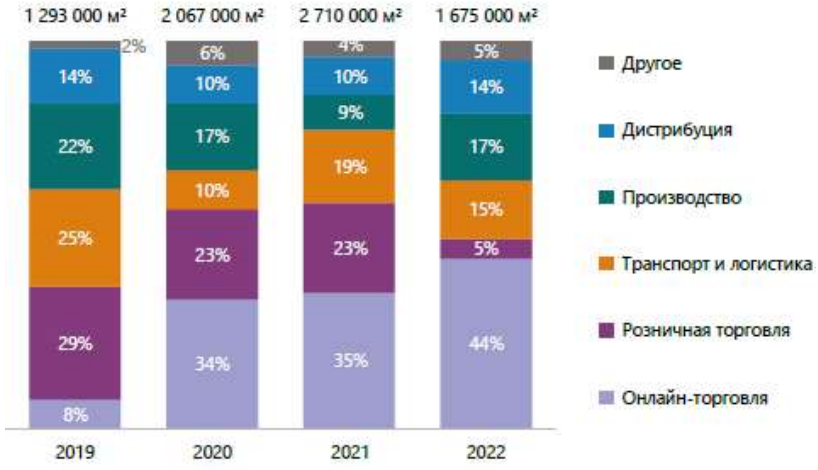


Рис. 30. Распределение спроса по секторам[75]

[73] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

[74] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

[75] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/ расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	Горьковское ш.	110 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	ЛП «Софьино»	92 200	Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Индустриальный Парк Юг	88 580	Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	PNK Парк Жуковский	80 000	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	МЛП «Чехов»	59 500	Аренда
Просвещение	Другое	Тиера	43 900	Субаренда
Сима-Ленд	Онлайн-торговля	ЛП «Быково»	42 230	Аренда

Рис. 31. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона за 2022 г. [76]

Коммерческие условия

Показатель средней запрашиваемой ставки аренды на протяжении года был нестабилен и демонстрировал тенденцию к росту. Кроме того, запрашиваемые ставки аренды на объекты, реализованные по схеме built to suit, в определенный период времени достигли рекордно высоких значений. На данный момент показатель достиг сопоставимого с итогами 2021 года уровня, на конец 2022 года составив 5 500 руб./кв. м/год. В 2023 году ожидается сохранение текущего уровня ставок аренды.

Ставки аренды на строящиеся спекулятивные объекты находятся в диапазоне 5 500–6 000 руб./кв. м/год triple net. Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 8 000– 10 000 руб./кв. м/год triple net.

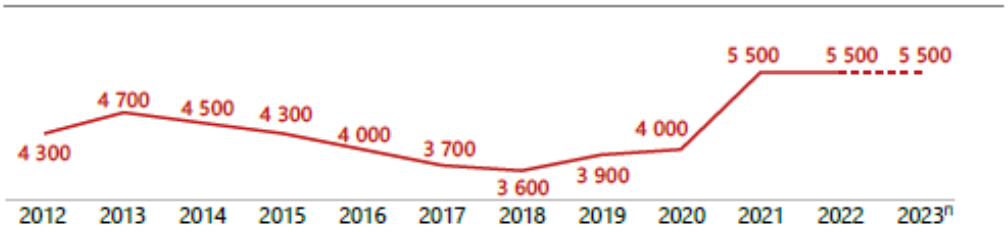


Рис. 32. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net [77]

[76] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

[77] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

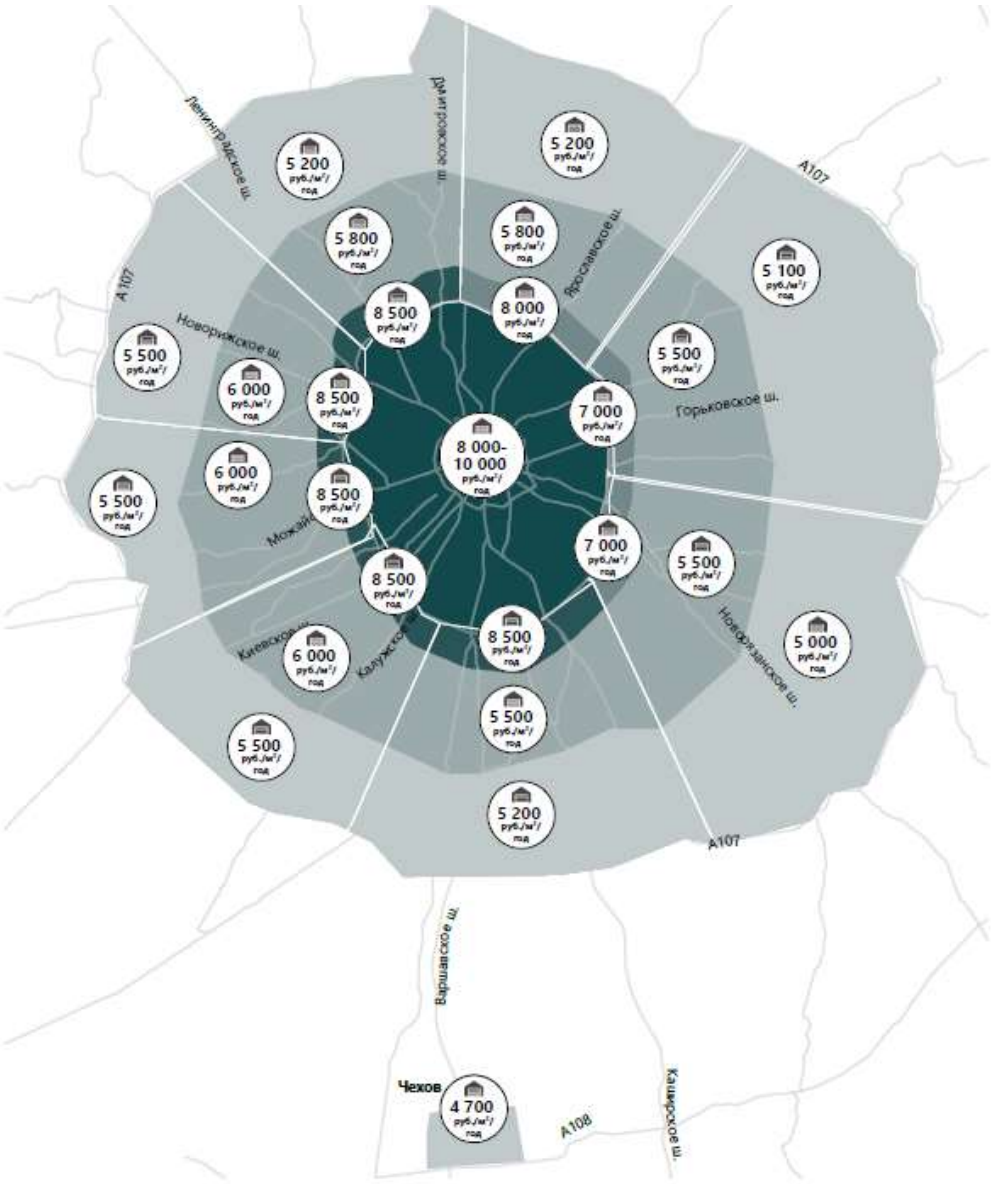


Рис. 33. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net, экспертная оценка [78]

По данным Knight Frank, средняя стоимость аренды квадратного метра складов класса А на конец первого квартала 2022 г. составила 5 500 рублей в год, аналитики CORE.XP (ранее — CBRE) оценили ставки в 6 000-6 200 рублей, Nikoliers (ранее — Colliers International) — в 6 200 рублей. Эти ставки отражают стоимость аренды в договорах, заключенных именно в указанный период, то есть в первом квартале 2022 года, но не картину рынка в целом, поясняют опрошенные эксперты. По их словам, для складского рынка характерны длинные договоры аренды, заключаемые на 5-7 лет и даже дольше, поэтому большая часть качественных складских площадей по факту сдана значительно дешевле, чем по цене 5 500 за кв. м.

Все опрошенные участники рынка утверждают, что минимальный срок договора на аренду склада составляет пять лет, следовательно, на данный момент точно действуют договоры, заключенные в 2017 году и позже.

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

[78] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

ставке 5 500 руб./кв. м/год. «То есть только порядка 1 млн кв. м сдано по максимальной ставке 5 500-6 000 рублей», — комментирует данные коммерческий директор Ghelamco Александр Перфильев. То есть большая часть площадей была сдана до повышения ставок, и только последний миллион квадратов арендован — когда все подорожало[79].

Прогноз

По итогам 2023 года показатель ввода снизится до уровня 1,6 млн кв. м, при этом до 60% площадей придётся на спекулятивные проекты. Во втором полугодии 2022 года наблюдался значительный рост объема сделок после падения в первой половине года, что говорит об адаптации бизнеса к текущим реалиям, и в 2023 году этот процесс продолжится.

Тем не менее объем спроса, по прогнозам, снизится до уровня 1,4 – 1,5 млн кв. м. Помимо того, ожидается преобладание сделок со вторичными площадями, в том числе и инвестиционных, учитывая предполагаемый уход оставшихся иностранных игроков, которые всё еще не приняли окончательного решения.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в 2023 г., по оценкам, останется на текущем уровне – 5 500 руб./кв. м/год triple net. Показатель доли вакантных площадей будет находиться в диапазоне 2,0%–2,5%.

Отмечается стабильный спрос на блоки малых площадей (до 1 000 кв. м) формата light industrial, притом объем предложения подобных объектов невелик и составляет порядка 100 тыс. кв. м в Московском регионе. При том что спрос стабилен, в скором времени мы ожидаем дефицита подобных площадей. Анонсированное расширение программы промышленной ипотеки может подтолкнуть интерес к строительству таких объектов, что увеличит предложение в долгосрочном периоде.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
PNK МКАД-М4	PNK Group	128 300
ИП Юг, Коледино	Ориентир	119 000
МКШВ Домодедово (МИК Весна)	МКШВ	75 600
Внуково II	Logistics Partners	64 000

Рис. 34. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2023 гг. [80]

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»;

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

[80] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

- рассматривались объекты от 5 000 тыс. кв. м;
- в связи с ограниченностью предложений рассматривались как готовые здания, так и формат built to suit.

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4
Местоположение	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Индустриальная, 3/4	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская обл., г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-2
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Помещение 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 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
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Март 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**22 000,0**	**33 897,0**	**9 159,0**	**30 437,0**
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	3,4%	2,8%	14,1%	3,3%
Доля складских площадей, %	96,6%	97,2%	85,9%	96,7%
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	22 000,00	33 897,00	9 159,00	30 437,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	22 000,00	33 897,00	9 159,00	30 437,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (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	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 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
Точная ссылка	https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/22000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_2740816627	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/271336599/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-domodedovo-4489090700	https://domodedovo.domclick.ru/card/sale__warehouse__1675681092?ysclid=leq2705nww581158397&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
Источник данных	«Риэлти Гайд» Realty-Guide, тел.: +7 958 709-75-06	МЕГА-СТРОЙ-М, тел.: +7 910 416-54-64	тел. +7 495 411-23-17	Bright Rich CORFAC International, Евгения Рачеева, тел. +7 903 759-92-96
Цена предложения, руб.	**1 636 800 000,0**	**2 013 481 800,0**	**494 586 000,0**	**1 613 161 000,0**
НДС	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**74 400**	**59 400**	**64 800**	**63 600**
Цена предложения, руб./кв. м без НДС	**62 000**	**49 500**	**54 000**	**53 000**
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 59 400 до 74 400 руб./кв. м с НДС или от 49 500 до 62 000 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах на рынке аренды представлен в п. 6.4.3 Отчета.

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group[81] относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 01.01.2023 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)	1,06	1,02	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,11	1,04	1,18

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

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[82]

[81] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[82] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 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	1,11	1,22	1,33	1,45	1,57	1,71
	100-500	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,54
	500 - 1000	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,40
	1000 -2000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,28
	2000 - 5000	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,18
	5000-10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,09
	10000>	0,59	0,65	0,71	0,78	0,85	0,92	1,00

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба)[83]

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	1,12	1,06	1,18

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору тип объекта[84]

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»	1,12	1,05	1,19

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору класс объекта[85]

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	1,20
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	1,28

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[86]

[83] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[84] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[85] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[86] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

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. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление[87]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	1,01	0,95	1,07

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на материал стен[88]

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	1,58	1,24	1,90

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса [89]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке складского комплекса без железнодорожной ветки	1,08	1,04	1,12

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку[90]

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	1,04	1,07

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[91]

[87] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[88] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[89] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[90] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[91] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

№	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	1,07	1,12	1,09
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	1,05

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[92]

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»	10,85	7,63	14,92
Складские объекты класса «В»	10,66	7,30	14,10

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,15	6,15	13,96
Складские объекты класса «В»	9,96	6,11	13,40

Рис. 46. Скидки на торг при продаже/ аренде производственно-складских объектов[93]

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

- Средневзвешенная удельная цена предложения участков в Московской области для размещения объектов производственно-складского назначения в 3-м квартале 2022 г. составила 215,7 тыс. руб./сот. Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.
- Диапазон цен предложения на участки производственно-складского назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемыми, составляет от 202 744,24 до 350 707,37 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строений на участке.
- 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.

[92] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda*

[93] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

- По итогам 2022 года в Московском регионе был введен максимальный за последние восемь лет объем складских площадей – 1,95 млн кв. м. Доля вакантных площадей составила 1,8% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях равняется 411 тыс. кв. м.
- По итогам 2022 год совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил 1 675 тыс. кв. м, что на 40% ниже результата 2021 года. Начало года отметилось резким снижением спроса: так, в I и II квартале объем заключенных сделок находился на уровне около 250 тыс. кв. м в каждом из периодов, однако к концу года был зафиксирован рост показателя.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе составила 5 500 руб./кв. м/год triple net. Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А составил 50 000- 65 000 руб. /кв. м без НДС.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 59 400 до 74 400 руб./кв. м с НДС или от 49 500 до 62 000 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.
- Объем спроса, по прогнозам, в 2023 г. снизится до уровня 1,4 – 1,5 млн кв. м. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в 2023 г., по оценкам, останется на текущем уровне – 5 500 руб./кв. м/год triple net. Показатель доли вакантных площадей будет находиться в диапазоне 2,0%–2,5%.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

  -подразумеваемая волатильность;

  -кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что дру-

гие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

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

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

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

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

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

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных

диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

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

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

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.

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

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

Табл. 23. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	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. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Индустриальная, 3/4	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская обл., г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-2
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
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение 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 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	15 марта 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**15 768,0 / 17 247,9**	**22 000,0**	**33 897,0**	**9 159,0**	**30 437,0**
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 административно-бытовых помещений, %	7,987% / 5,50%	3,4%	2,8%	14,1%	3,3%
Доля складских площадей, %	92,013% / 94,50%	96,6%	97,2%	85,9%	96,7%
Класс качества	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	15 768,00 / 17 247,90	22 000,00	33 897,00	9 159,00	30 437,00
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	15 768,00 / 17 247,90	22 000,00	33 897,00	9 159,00	30 437,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	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	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/22000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_2740816627	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/271336599/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-domodedovo-4489090700	https://domodedovo.domclick.ru/card/sale__warehouse__1675681092?ysclid=leq2705nww581158397&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F
Источник данных	x	«Риэлти Гайд» Realty-Guide, тел.: +7 958 709-75-06	МЕГА-СТРОЙ-М, тел.: +7 910 416-54-64	тел. +7 495 411-23-17	Bright Rich CORFAC International, Евгения Рачеева, тел. +7 903 759-92-96
Цена предложения, руб.	**?**	**1 636 800 000,0**	**2 013 481 800,0**	**494 586 000,0**	**1 613 161 000,0**
НДС	x	Включен	Включен	Не включен	Не включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**74 400**	**59 400**	**64 800**	**63 600**
Текст объявления	x	Складской комплекс «Северное Домодедово» класса А. Площадь – 22 000 кв. м. Стоимость за 1 кв. м- 74 400 руб., включая НДС. Стоимость площади – 1 636 800 000 руб., включая НДС. Система налогообложения – НДС. Готовность - готово к въезду. Этаж - 1. Статус – свободен. Характеристики здания: адрес - ул. Логистическая, 1/14, Домодедово, Московская область, Домодедовский район; класс – А; площадь здания – 85 000 кв. м; полезная площадь - 85 000 кв. м; этажность – 3; год постройки – 2007; безопасность - охрана, контрольно-пропускной пункт; парковка – 3 300 м/м, платная открытая. Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку	Продажа производственно-складского комплекса класса А на территории «Северной промзоны» г. Домодедово. 12 км от МКАД, 1,4 км до Домодедовского шоссе; 4 км до Каширского шоссе. Удобная транспортная доступность: транспортная развязка с прямым съездом/выездом на МКАД. Технические параметры склада: класс А, общая площадь складского здания 33 897 кв. м, офисная часть 943 кв. м, производственно-складская часть 32 547 кв. м, водоснабжение до 11 000 куб. м/сутки, электроснабжение до 50,6 МВт, газ до 11 000 куб. м/сутки, доклевеллеры 33 шт., высота потолков 12 м, бетонный пол с	ID 1280. Предлагаем на продажу склад класса «А», расположенного в мкр. Востряково, г. Домодедово. Удобно расположен относительно трассы М-4 Дон и Каширского шоссе. Расстояние до МКАД - 23 км. Ближайшие станции: «Взлетная» и «Востряково». До складского комплекса ходят маршрутные такси и автобусы. Международный аэропорт «Домодедово» расположен в 25 минутах на машине. Общая площадь 8 550 кв. м. Склад: 7 260 кв. м. Офисы: 1 290 кв. м. Пристройка: 609 кв. м. Собственная газовая котельная и ТП. Водоснабжение, водоотведение. Предусмотрена	Предлагается на продажу складское помещение 30 437 кв. м в складском комплексе от собственника. Площадь в стадии строительства, готовность к въезду уточняется по запросу. Склад расположен по адресу: Москва, Московская область, пос. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-1. Расстояние от МКАД - 17 км. Технические параметры склада: класс: А, тип: сухой склад (+14/+24), общая площадь: 800 000 кв. м, рабочая высота потолков: 12, 13,7 м, тип пола: с антипылевым покрытием, уровень пола: 1,2 м, нагрузка на пол: 8, 10 т/кв. м., система пожаротушения: спринклерная, шаг колонн: 12 х 24 м. Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки,

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
		предоставляются по запросу при их наличии.	антипылевым покрытием с допустимой нагрузкой до 7 тонн на кв. м, паркинг для крупногабаритного транспорта 39 шт., паркинг для легкового транспорта 53 шт. Удобный подъезд для погрузо-разгрузочных работ. Получено разрешение на строительство. Готовность объекта - IV квартал 2023 года.	парковка для грузовых и легковых автомобилей. АРМ и автомойка.	магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая. Стоимость: 53 000 руб./кв. м без НДС Возможно обсуждение конечной цены объекта. Услуги сопровождения сделки. Консалтинг, DueD. Подписание договора купли-продажи с собственником. Без комиссии, процентов и надбавок. Звоните, мы ответим на все интересующие вопросы. ID=262066
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	Площадь административно-бытовых помещений 750 кв. м, имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Год постройки в диапазоне 2005-2010	Площадь административно-бытовых помещений около 1000 кв. м, может быть скорректирована под покупателя, стеллажное оборудование отсутствует. Адрес объекта: Московская обл., г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-2. Год завершения строительства - 2023.
Фото	  		 	 	

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы[94] 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 в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки является право собственности. Объекты-аналоги представлены к продаже на таком же праве, 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

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

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; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,85	7,63	14,92
Складские объекты класса «В»	10,66	7,30	14,10

Рис. 47. Скидки на торг[95]

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,85%.

[95] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

Табл. 24. 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./кв. м	?	74 400	59 400	64 800	63 600
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 здание и участок
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	74 400	59 400	64 800	63 600
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	74 400	59 400	64 800	63 600
Дата продажи	15 марта 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	74 400	59 400	64 800	63 600
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-10,85%	-10,85%	-10,85%	-10,85%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	66 328	52 955	57 769	56 699
Последовательные корректировки, суммарно	*x*	*-10,85%*	*-10,85%*	*-10,85%*	*-10,85%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	66 328	52 955	57 769	56 699

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ района расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (https://yandex.ru/maps/). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.

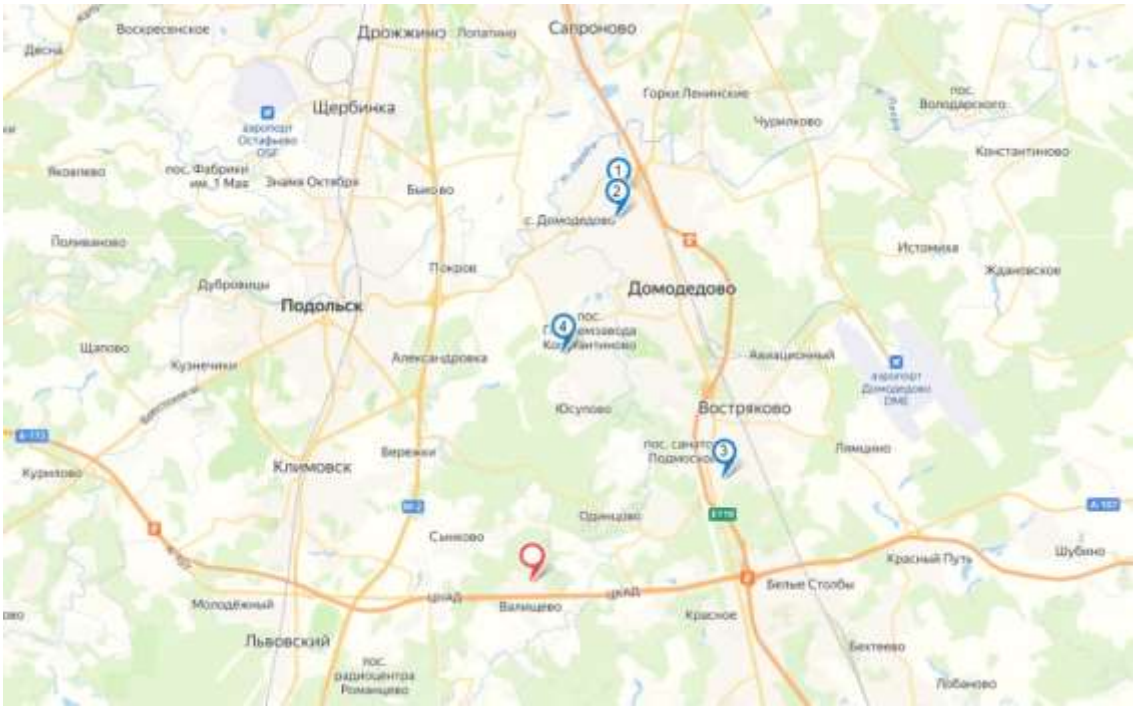


Рис. 48. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемых объектов (красная метка) на карте

В данном случае оцениваемые объекты и все объекты-аналоги 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. Введение корректировки не требуется.

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

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100- 500	500- 1000	1000- 2000	2000 - 5000	5000- 10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,22	1,33	1,45	1,57	1,71
	100-500	0,90	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,54
	500 - 1000	0,82	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,40
	1000 -2000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,28
	2000 - 5000	0,69	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,18
	5000-10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,09
	10000>	0,59	0,65	0,71	0,78	0,85	0,92	1,00

Рис. 49. Зависимость от площади для объектов высококлассной складской недвижимости[96]

Табл. 25. Расчет корректировок на площадь для оцениваемых объектов

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0 17 247,9	22 000,0	33 897,0	9 159,0	30 437,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	-8,00%	0,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№ 2-4 являются зданиями с земельными участками, в связи с этим корректировка на тип объекта не вводится. Объект-аналог № 1 представлен помещением. Однако, учитывая размер объекта и наличие у него выделенного земельного участка, корректировка также не вводится.

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

Корректировка на класс качества. Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемые объекты 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. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги № 2,4 находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2019-2020 гг., объекты-аналоги № 2,4 также представлены зданиями новой постройки), введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги № 1,3 в хорошем состоянии, но год строительства объектов отличается (2005-2010 г. п.), требуется введение корректировки.

[96] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 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	1,20
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	1,28

Рис. 50. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[97]

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. 26. 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	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее
Величина корректировки, %	х	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%

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

Корректировка на материал стен. У оцениваемых объектов 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	1,58	1,24	1,90

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов[98]

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.

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

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

[97] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[98] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($С_{пр}$=1,58).

Табл. 27. 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
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0	22 000,0	33 897,0	9 159,0	30 437,0
Доля административных помещений, %	7,987%	3,4%	2,8%	14,1%	3,3%
Доля складских площадей, %	92,013%	96,6%	97,2%	85,9%	96,7%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0463	1,0198	1,0161	1,0817	1,0191
Величина корректировки, %	x	2,60%	2,97%	-3,27%	2,68%

Табл. 28. 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
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9	22 000,0	33 897,0	9 159,0	30 437,0
Доля административных помещений, %	5,5%	3,4%	2,8%	14,1%	3,3%
Доля складских площадей, %	94,5%	96,6%	97,2%	85,9%	96,7%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0319	1,0198	1,0161	1,0817	1,0191
Величина корректировки, %	x	1,19%	1,56%	-4,60%	1,26%

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

Корректировка на наличие погрузочно-разгрузочных механизмов. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют в своем составе типовые для данного класса недвижимости механизмы: ворота секционные, 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. У оцениваемых объектов и у объектов-аналогов № 1,3 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№ 2,4 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании. Расчет стоимости 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	1,07	1,12	**1,09**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,08	**1,05**

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[99]

[99] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3027-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2023-goda*

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

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

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

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 значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 30. 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
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**х**	**66 328**	**52 955**	**57 769**	**56 699**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Индустриальная, 3/4	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская обл., г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-2
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
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	22 000,0	33 897,0	9 159,0	30 437,0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	-8,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	-4 622	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение 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%
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	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	х	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	6 633	0	5 777	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	2,60%	2,97%	-3,27%	2,68%
Корректировка, руб./кв. м	х	1 727	1 573	-1 889	1 517
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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	2 648	0	2 835
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*	*12,60%*	*7,97%*	*-1,27%*	*7,68%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*8 359,7*	*4 221,0*	*-733,4*	*4 352,2*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**74 687**	**57 176**	**57 036**	**61 052**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***х***	***13%***	***8%***	***21%***	***8%***
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,87	0,92	0,79	0,92
Коэффициент вариации	х	*13%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	*24%*			
Весовой коэффициент	100%	25%	26%	22%	26%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**62 531**	**18 624**	**15 013**	**12 812**	**16 082**
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**985 988 808**				
Итоговая стоимость без НДС, руб.[100]	**836 589 673**				

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

Табл. 31. 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 №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**х**	**66 328**	**52 955**	**57 769**	**56 699**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Индустриальная, 3/4	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская обл., г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново, территория ПНК Парк Домодедово-2
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
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	17 247,9	22 000,0	33 897,0	9 159,0	30 437,0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	-8,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	-4 622	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение 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%
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	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	х	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	6 633	0	5 777	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	1,19%	1,56%	-4,60%	1,26%
Корректировка, руб./кв. м	х	791	824	-2 657	717
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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклеверы, докшелтеры	Ворота секционные, доклеверы, 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
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	2 648	0	2 835
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*	*11,19%*	*6,56%*	*-2,60%*	*6,26%*
Относительная коррекция, руб./кв. м	*х*	*7 424,0*	*3 471,3*	*-1 501,7*	*3 551,7*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**73 752**	**56 426**	**56 267**	**60 251**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***х***	***11%***	***7%***	***23%***	***6%***
1-ABS (суммарная корректировка)	х	0,89	0,93	0,77	0,94
Коэффициент вариации	х	*13%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	*24%*			
Весовой коэффициент	100%	25%	26%	22%	27%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**61 761**	**18 534**	**14 921**	**12 324**	**15 982**
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**1 065 247 552**				
Итоговая стоимость без НДС, руб.	**901 336 627**[101]				

[101] *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 стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Выбор метода расчета

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

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

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

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

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик отказался от применения доходного и затратного подходов. Стоимость 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.

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

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

Табл. 32. Описание объектов сравнения для оценки земельных участков

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №3	Оцениваемый объект №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево		Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Коледино	Московская обл., г. о. Подольск, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 58	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров	Московская обл., Подольский р-н, с.п. Лаговское, д. Большое Толбино	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Долматово
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	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги		В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:27:0020806:2718	50:27:0020806:2525	50:27:0020709:2837	50:27:0010303:6	50:27:0020806:1501	50:27:0000000:133459	50:28:0110156:14500
Тип объекта	Условно свободный земельный участок		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 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	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	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	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 марта 2023 г.	15 марта 2023 г.	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Скидка к цене предложения	х	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**376,32**	**343,51**	**170,29**	**141,47**	**600,00**	**764,51**	**148,28**
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствуют	Рядом с участком	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	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[102]		Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути		Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №3	Оцениваемый объект №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Ограждение (металл)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населённых пунктов		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности		Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства торгово-складского комплекса	Производственно-складской комплекс, склад, производство	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности	Производственно-складской комплекс, склад, производство
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	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	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	x	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-15-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-lvovskiy-podolskiy	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/254279445/	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_765ga_promnaznacheniya_2401312361	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_148ga_promnaznacheniya_2899775061
Источник информации	x	x	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	тел. +7 910 442-56-33, +7 903 119-22-63	A-Industrial, тел. +7 958 753-39-42	MaxRealty, тел. +7 915 690-25-09
Цена предложения, руб.	**?**	**?**	**39 000 000,00**	**40 000 000,00**	**210 424 422,93**	**155 000 000,00**	**41 288 000,00**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	**?**	229 021,08	282 745,46	350 707,37	202 744,24	278 446,18
Текст объявления	x	x	Предлагается к продаже участок промышленного назначения площадью 1.7 га. Уча-	На пересечении Старого Симферопольского шоссе и Малого Московского Бетонного Кольца (трасса А-	Прямая продажа от собственника, без посредников. Продается большой массив земли,	Продаём земельный участок 7,65 га в д. Большое Толбино в собственности. Обременений нет. Первая линия.	Хороший ровный участок в промышленном парке, с отличной транспортной доступностью и инженерной

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №3	Оцениваемый объект №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
			сток расположен в Коледино Подольского района Московской области. Получены ТУ на подключение газа и электричества (до 660 кВт). Так же возможно подключение водоснабжения и водоотведения. Дорога по границе. Получено ГПЗУ. Технопарк Коледино. Участок расположен в 22 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	107) предлагается к продаже земельный участок площадью 1,5 га. Расстояние до МКАД составляет 33 км. В непосредственной близости расположен рп. Львовский. Построены и зарегистрированы забор и контрольно-пропускной пункт (получены свидетельства). Коммуникации: электричество 80 кВт (можно получить до 400 кВт), при необходимости есть возможность подвести газ, подключиться к канализации и водопроводу. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства торгово-складского комплекса.	категории «земли промышленности». Прекрасная транспортная доступность, логистика, есть съезды с Симферопольского и Домодедовского шоссе. Площадь всего массива - 97 га, состоящего из земельных участков разной площади - от 5 га до 32 га. Стоимость земельного участка зависит от покупаемого объема. Цену обсуждаем.	Участок примыкает к трассе А107, фасад - 250 м. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для размещения производственных и коммунально-складских объектов III-V класса опасности. Участок подходит для строительства складских и производственных помещений. Возможно согласование, проектирование (съезда на участок, коммуникаций и т.д.) здания и строительство любых производственно-складских объектов «под ключ». *У нас имеются альтернативные варианты земель в данной локации, а также закрытая база из 7000 объектов по Москве и Московской области. Звоните, обсудим ваши задачи и подходящие земли. Предоставляем услуги: разрешение на строительство, получения ТУ, изменения ВРИ (вида разрешенного использования), оценка участка и многие другие. Так же оказываем помощь в подборе и аудит любого участка в необходимой локации. Дополнительная информация по телефону.	инфраструктурой. По ПЗЗ относится к Зоне П (производственная зона). Огромный перечень Видов Разрешенного Использования (ВРИ): складские площадки 6.9.1; склады 6.9; связь 6.8; энергетика 6.7; строительная промышленность 6.6; пищевая промышленность 6.4; фармацевтическая промышленность 6.3.1;легкая промышленность 6.3; автомобилестроительная промышленность 6.2.1; ремонт автомобилей 4.9.1.4; автомобильные мойки 4.9.1.3; обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2; заправка транспортных средств 4.9.1.1; объекты дорожного сервиса 4.9.1; деловое управление 4.1 и многие другие. Подключение к центральным коммуникациям: электричество 150 кВт, водоснабжение, канализация, возможна газификация. Заезд на участок с трассы А-107 (малое бетонное кольцо). Внутренние дороги обустроены. Дополнительные вопросы по телефону. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty., номер лота: 4132732

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №3	Оцениваемый объект №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	х	-	-	Смена вида разрешенного использования земельного участка при его продаже будет произведена за счет средств продавца.	Кадастровый номер земельного участка 50:27:0000000:133459	Кадастровый номер земельного участка 50:28:0110156:14500. Смена вида разрешенного использования земельного участка при его продаже будет произведена за счет средств продавца.
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[103] 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. Оцениваемым правом земельных участков Объекта оценки является право общей долевой собственности (право собственности[104]). Объекты-аналоги №№ 1-5 предлагаются к продаже на праве 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 участков 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.

---

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

[104] *см. п. 3.3 Отчета*

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,96	7,21	16,42

Рис. 53. Скидка на торг[105]

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 12,96%.

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

Табл. 33. 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./сот.	?	229 021	282 745	350 707	202 744	278 446
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	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены

[105] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	229 021	282 745	350 707	202 744	278 446
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./сот.	х	229 021	282 745	350 707	202 744	278 446
Дата продажи	15 марта 2023 г.	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23	мар.23
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	х	229 021	282 745	350 707	202 744	278 446
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-12,96%	-12,96%	-12,96%	-12,96%	-12,96%
Скорр. цена, руб./сот.	х	199 340	246 102	305 256	176 469	242 360
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	*-12,96%*	*-12,96%*	*-12,96%*	*-12,96%*	*-12,96%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	х	199 340	246 102	305 256	176 469	242 360

Корректировка на местоположение. В данном случае оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№ 1,3 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. Объекты-аналоги №№ 2,4,5 расположены в зоне между ММК и МБК, требуется введение корректировки.

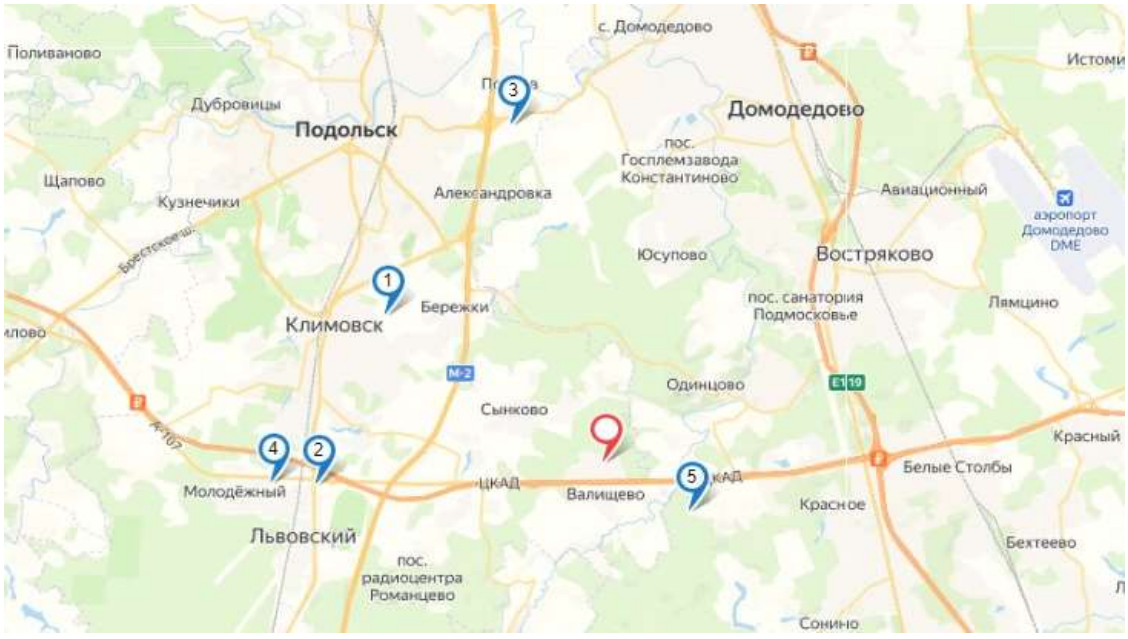


Рис. 54. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемых объектов (красная метка) на карте

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	1,17
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	1,12	1,05	1,22
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)	1,15	1,08	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,18

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[106]

Учитывая, что объекты-аналоги №№ 2,4,5 расположены на незначительном удалении от ММК, корректировка для них принимается на минимальном уровне.

Табл. 34. Расчет корректировок на зону расположения участка

Показатель	Оцениваемые объекты	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	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Величина корректировки, %	х	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены рядом с крупными автодорогами, однако объекты-аналоги №№ 2-4 расположены на первой линии крупных автодорог, требуется корректировка.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,17	1,07	1,26

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей[107]

Для оцениваемых объектов и объектов-аналогов №№1,5 коэффициент принимается на среднем уровне в размере 1,17, для объектов-аналогов №№2-4 на максимальном уровне в размере 1,26.

[106] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[107] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

Табл. 35. Расчет корректировок на расположение относительно автомагистралей

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,17	1,17	1,26	1,26	1,26	1,17
Величина корректировки, %	х	0,00%	-7,14% (=(1,17/1,26-1)×100%)	-7,14% (=(1,17/1,26-1)×100%)	-7,14% (=(1,17/1,26-1)×100%)	0,00%

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,22	1,36	1,50
	0,5-1	0,91	1,00	1,11	1,23	1,37
	1-5	0,82	0,90	1,00	1,11	1,23
	5-10	0,74	0,81	0,90	1,00	1,11
	>10	0,66	0,73	0,81	0,90	1,00

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[108]

Табл. 36. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь, сот.	376,32 / 343,51	170,29	141,47	600,00	764,51	148,28
Площадь, га	3,7632 / 3,4351	1,70	1,41	6,00	7,65	1,48
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	11,00%	11,00%	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, участки, 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 марта 2019 г., поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемых объектов принимаются по границе участков. У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации также по границе участков, введение корректировки не требуется.

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемые участки и 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 благо-

[108] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

устройства в стоимость земельных участков далее Оценщик провёл расчет стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г. При этом у объекта-аналога № 2 по периметру установлено металлическое ограждение, требуется введение корректировки.

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

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[109]

Для оцениваемых объектов и объектов-аналогов № 1, 3-5 коэффициент равен 1, для объекта-аналога №2, у которого имеется ограждение, коэффициент принимается на среднем уровне в размере 1,09.

Табл. 37. Расчет корректировок на наличие благоустройства земельного участка

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Благоустройство участка	Учитывается в стоимости улучшений	Отсутствует	Ограждение (металл)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	-8,26%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемых объектов и у объектов-аналогов №1-3,5 ж/д ветка отсутствует, введение корректировки не требуется. Объект-аналог №4 имеет ж/д ветку, к которой возможно подключение по данным представителя продавца, рядом с участком. Для данного объекта-аналога Оценщик использовал минимальное значение коэффициента.

[109] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2023 г., https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda*

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	1,15

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке[110]

Табл. 38. Расчет корректировок на наличие железнодорожной ветки

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%	0,00%

Корректировка на категорию земельного участка. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги №№1-2,4-5 расположены на землях населенных пунктов, корректировка не требуется. Объект-аналог №3 расположен на землях промышленности, необходима корректировка.

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

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты в зависимости от вида разрешенного использования земель[111]

Значение коэффициентов принимается на среднем уровне.

Табл. 39. Расчет корректировок на категорию земельного участка

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коэффициент	1,08	1,08	1,08	1,00	1,08	1,08
Величина корректировки, %	-	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на разрешенное использование. Оцениваемые земельные участки и все объекты-аналоги имеют производственно-складское назначение, корректировка не требуется.

Корректировка на наиболее эффективное использование. Оцениваемые земельные участки предназначены для производственно-складских целей, как и все объекты-аналоги, введение корректировки не требуется.

[110] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

[111] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Табл. 40. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости 1 сот. земельных участков

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	199 340	246 102	305 256	176 469	242 360
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Коледино	Московская обл., г. о. Подольск, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 58	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров	Московская обл., Подольский р-н, с.п. Лаговское, д. Большое Толбино	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Долматово
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	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Корректировка, %	х	0,00%	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	12 305	0	8 823	12 118
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	х	0,00%	-7,14%	-7,14%	-7,14%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-17 579	-21 804	-12 605	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь, сот.	376,32; 343,51	170,29	141,47	600,00	764,51	148,28
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	11,00%	11,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	33 578	19 412	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	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%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	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, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Корректировка на экономические характеристики объекта						

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Организованные подъездные пути	Асфальтированные 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%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Ограждение (металл)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	-8,26%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-20 320	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствуют	Рядом с участком	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	-8 403	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности	Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства торгово-складского комплекса	Производственно-складской комплекс, склад, производство	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности	Производственно-складской комплекс, склад, производство
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	24 420	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Относительная корректировка, %	*х*	*0,00%*	*-10,40%*	*11,86%*	*4,10%*	*5,00%*

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Относительная корректировка, руб./сот.	x	0	-25 594	36 195	7 227	12 118
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***x***	***0,00%***	***20,40%***	***26,14%***	***27,90%***	***5,00%***
Скорректированная стоимость, руб./сот.	**x**	**199 340**	**220 508**	**341 451**	**183 696**	**254 478**
1-ABS(суммарная корректировка)	x	100%	80%	74%	72%	95%
Коэффициент вариации	x	*26%*				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*46%*				
Весовой коэффициент	**100,0%**	**24%**	**19%**	**18%**	**17%**	**23%**
Удельная стоимость, руб./сот.	**238 078**	**47 400**	**41 737**	**59 965**	**31 491**	**57 485**

Табл. 41. Расчет стоимости земельных участков в рамках рыночного (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	238 078,00	89 593 512,96	89 594 000,00
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	238 078,00	81 782 173,78	81 782 000,00

6.3. Затратный подход

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

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

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

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

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

Согласно п. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).

В соответствии с п. 28 ФСО V *затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

На основании п. 29 ФСО V основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Согласно п. 30 ФСО V *метод суммирования* основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

В рамках данного Отчета используется метод затрат воспроизводства.

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

В рамках данного Отчета для определения стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 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.

Корректировка на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки.

Так как между датой оценки и датой, по состоянию на которую определена величина затрат прошло более 1 квартала, Оценщик далее приводит расчет индекса пересчета в цены на дату оценки.

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

$$К_i = Ц_i / Ц_{баз}, \text{ где:}$$

- $К_i$ - индекс изменения цен;
- $Ц_i$ – цена объекта года, соответствующего дате оценки;
- $Ц_{баз}$ - цена объекта базового года.

Стоимость определяется по формуле:

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

- С – стоимость объекта;
- Ц – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;
- $К_{мо}$ – индекс изменения цен на дату оценки;
- $К_{ми}$ – индекс изменения цен базового года.

Табл. 42. Расчет затрат на воспроизводство работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС	294 842 606
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	декабрь 2018 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на дату, по состоянию на которую определены затраты, по сравнению с фактическим ценами на декабрь 1999 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 106 (январь 2019 г.), раздел 2.1)	9,9510

Выпуск 106 · январь 2019

50

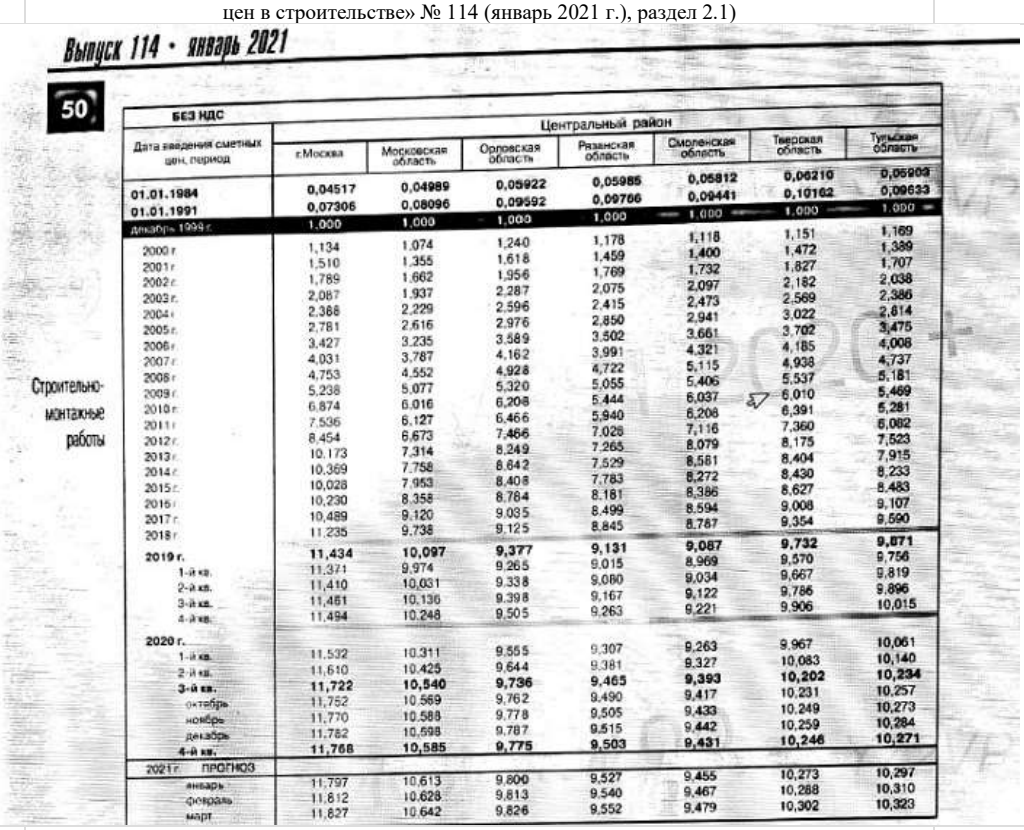
2

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

№	Показатель	Значение
4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2020 г., по сравнению с фактическим ценами на декабрь 1999 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 114 (январь 2021 г.), раздел 2.1)	10,5980



Выпуск 114 • январь 2021

50

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05909
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,368	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	6,206	6,391	6,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,882
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
3-й кв.	**11,722**	**10,540**	**9,736**	**9,465**	**9,393**	**10,202**	**10,234**
октябрь	11,752	10,569	9,762	9,490	9,417	10,231	10,257
ноябрь	11,770	10,588	9,778	9,505	9,433	10,249	10,273
декабрь	11,782	10,598	9,787	9,515	9,442	10,259	10,284
4-й кв.	**11,768**	**10,585**	**9,775**	**9,503**	**9,431**	**10,246**	**10,271**
2021 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,797	10,613	9,800	9,527	9,455	10,273	10,297
февраль	11,812	10,628	9,813	9,540	9,467	10,288	10,310
март	11,827	10,642	9,826	9,552	9,479	10,302	10,323

5=4/3	Коэффициент перехода от даты издания справочника к концу декабря 2020 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,0650
6	Коэффициент перехода от конца декабря 2020 к концу декабря 2021 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2021 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 118 (январь 2022 г.), раздел 2.1)	1,1067



2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0066	1,0060
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0091	1,0093	1,0084	1,0090	1,0063	1,0124	1,0106
2 Кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0183	1,0134	1,0218	1,0208
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0205	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0424	1,0410	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
3 Кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0590	1,0444	1,0627	1,0655
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0483	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0586	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 Кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0855	1,0645	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0697	1,0748	1,0739	1,0644	1,0472	1,0598	1,0731
Ноябрь 2021	1,0971	1,1012	1,0978	1,0895	1,0678	1,0918	1,0993
Декабрь 2021	1,1101	1,1142	1,1104	1,1026	1,0785	1,1067	1,1156
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1273	1,1316	1,1277	1,1196	1,0947	1,1236	1,1331
Январь 2022	1,1187	1,1228	1,1190	1,1111	1,0865	1,1152	1,1243
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1236	1,1331
Март 2022	1,1360	1,1403	1,1363	1,1282	1,1028	1,1324	1,1420

№	Показатель	Значение
7	Коэффициент перехода от конца декабря 2021 г. к концу сентября 2022 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 120 (июль 2022 г.), раздел 2.1)	1,0992

63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
3 Кв. 2021	**0,9589**	**0,9570**	**0,9580**	**0,9604**	**0,9684**	**0,9602**	**0,9551**
Июль 2021	0,9485	0,9460	0,9475	0,9507	0,9609	0,9507	0,9446
Август 2021	0,9585	0,9565	0,9575	0,9601	0,9680	0,9598	0,9546
Сентябрь 2021	0,9696	0,9685	0,9689	0,9705	0,9762	0,9702	0,9662
4 Кв. 2021	**0,9840**	**0,9843**	**0,9852**	**0,9845**	**0,9871**	**0,9814**	**0,9824**
Октябрь 2021	0,9636	0,9647	0,9670	0,9653	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
Декабрь 2021	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
1 Кв. 2022	**1,0461**	**1,0490**	**1,0475**	**1,0426**	**1,0334**	**1,0403**	**1,0472**
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 Кв. 2022	**1,0833**	**1,0890**	**1,0863**	**1,0769**	**1,0605**	**1,0741**	**1,0858**
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
3 Кв. 2022 Прогноз	**1,1047**	**1,1124**	**1,1076**	**1,0964**	**1,0762**	**1,0928**	**1,1073**
Июль 2022	1,0976	1,1042	1,1004	1,0899	1,0709	1,0864	1,1000
Август 2022	1,1047	1,1124	1,1075	1,0964	1,0761	1,0928	1,1073
Сентябрь 2022	1,1118	1,1205	1,1147	1,1029	1,0814	1,0992	1,1146

Строительно-монтажные работы

8	Региональный коэффициент (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 120 (июль 2022 г.), таблица 8.2.1)	1,0000
9	Индекс потребительских цен за октябрь-январь 2023 г. по непродовольственным товарам[112]	1,020[113]

Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

к предыдущему месяцу, в процентах

	Все товары и услуги	В том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
	2022 год			
Январь	101,5	101,8	101,2	101,6
Февраль	101,3	101,8	100,9	101,3
Март	107,3	105,4	111,0	105,0
I квартал	**110,3**	**109,2**	**113,3**	**108,0**
Апрель	101,7	102,8	101,8	100,2
Май	100,3	101,1	100,1	99,6
Июнь	99,8	98,8	99,5	101,7
II квартал	**101,9**	**102,7**	**101,4**	**101,4**
Июль	99,6	98,4	99,1	101,7
Август	99,6	98,5	100,1	100,4
Сентябрь	100,4	99,7	100,2	101,6
III квартал	**99,6**	**96,6**	**99,3**	**103,8**
Октябрь	100,4	100,6	100,2	100,3
Ноябрь	100,8	100,6	100,2	101,9
Декабрь	100,8	100,8	100,8	100,8
IV квартал	**102,0**	**102,0**	**101,1**	**103,1**
Год	**115,7**	**114,7**	**118,9**	**113,0**
Декабрь 2022 г. к декабрю 2021г.	**114,1**	**110,5**	**115,4**	**117,1**

[112] *Социально-экономическое положение Московской области в январе 2023 г., https://mosstat.gks.ru/folder/66241*

[113] *(=100,2/100*100,2/100*100,8/100*100,8/100)*

№	Показатель	Значение
	Экономическая ситуация (скачано) Все товары и услуги / В том числе: продовольственные товары; непродовольственные товары; услуги 2023 год Январь: 100,9; 101,2; 100,8; 100,9	
10=5*6*7*8*9	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,322
11=1*10	Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	389 682 199

Табл. 43. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

№	Показатель	Значение
1	Затраты на воспроизводство Гаража, руб. без НДС	9 313 463
2	Дата, по состоянию на которую определены затраты	ноябрь 2019 г.
3	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на дату, по состоянию на которую определены затраты, по сравнению с фактическим ценами на декабрь 1999 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 109 (октябрь 2019 г.), раздел 2.1)	10,2820

Выпуск 109 • октябрь 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	0,04817	0,04969	0,05032	0,05065	0,05012	0,05210	0,05003
01.01.1991	0,07306	0,08006	0,08592	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	1,365	1,618	1,469	1,400	1,479	1,389
2002 г.	1,760	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	3,569	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,051	3,787	4,162	4,091	4,321	4,185	4,003
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,936	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,374	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,506	6,127	6,466	5,640	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,026	7,116	7,360	6,062
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,269	7,758	8,642	7,629	8,561	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,400	8,203
2016 г.	10,230	8,256	8,764	8,161	8,366	8,627	8,463
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,699	8,594	9,006	9,107
2018 г.	**11,295**	**9,730**	**9,129**	**8,845**	**8,707**	**9,054**	**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	9,553
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,535	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,271	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	**11,410**	**10,031**	**9,388**	**9,060**	**9,034**	**9,667**	**9,819**
июль	11,452	10,056	9,351	9,125	9,079	9,730	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,400	9,239	9,197	9,875	9,969
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

4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2020 г., по сравнению с фактическим ценами на декабрь 1999 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 114 (январь 2021 г.), раздел 2.1)[114]	10,5980
5=4/3	Коэффициент перехода от даты издания справочника к концу декабря 2020 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,0307
6	Коэффициент перехода от конца декабря 2020 к концу декабря 2021 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2021 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 118 (январь 2022 г.), раздел 2.1)[115]	1,1067
7	Коэффициент перехода от конца декабря 2021 г. к концу сентября 2022 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 120 (июль 2022 г.), раздел 2.1)[116]	1,0992
8	Региональный коэффициент (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 120 (июль 2022 г.), таблица 8.2.1)	1,0000

[114] *Скриншот источника информации представлен в таблице выше*

[115] *Скриншот источника информации представлен в таблице выше*

[116] *Скриншот источника информации представлен в таблице выше*

№	Показатель	Значение
9	Индекс потребительских цен за октябрь-январь 2023 г. по непродовольственным товарам[117]	1,020
10=5*6*7*8*9	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,279
11=1*10	Затраты на воспроизводство Гаража, руб. без НДС на дату оценки	11 912 986

Нетипичные дополнительные затраты или экономия средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью: не выявлены, введение корректировки не требуется.

Провести анализ соответствия фактически произведенных затрат рыночным данным не представляется возможным исходя из доступного Оценщику объема информации. Настоящая оценка проводится исходя из допущения, что данные о величине понесенных затрат, предоставленные Заказчиком, соответствуют рыночным.

Определение прибыли предпринимателя

Согласно п. 31 ФСО V элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. В данном случае затраты на привлечение финансирования на период строительства учитывать не требуется.

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

НПЦ

СРД-31, ноябрь 2022 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2022 г.
		старой постройки			
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	37	34
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	31
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	26-34	27-39
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	20	23
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	17	19
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	14
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	12
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	10
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	71	76
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	54	57

Рис. 61. Данные о размере прибыли предпринимателя[118]

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 57%.

[117] *Скриншот источника информации представлен в таблице выше*

[118] *Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №31) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2022 г.*

Табл. 44. Расчет затрат на воспроизводство работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 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	389 682 199
Прибыль предпринимателя, %	57,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	611 801 051,96

Табл. 45. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	11 912 986
Прибыль предпринимателя, %	57,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	18 703 387,65

Определение обесценения (износа и устареваний)

Согласно п. 33 ФСО V различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное (моральное, технологическое) устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

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

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

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

Величина физического износа определялась согласно Приказу Росстата от 15 июня 2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 46. Критерии оценки технического состояния

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	«Почти новое» здание/сооружение, которое пребывало в недолгой эксплуатации, в очень хорошем состоянии (не требуется ремонт)	от 5 до 10

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень физического износа, %
	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонт)	от 10 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

Учитывая незначительные сроки эксплуатации (улучшения земельных участков проводились в 2018-2019 г., а здание гаража построено в 2020 г. и фактически являются новыми объектами в очень хорошем состоянии) степень износа улучшений земельных участков принимается равной 10,0% (максимальное значение поддиапазона от 5 до 10%), степень износа здания гаража 7,5% (среднее значение диапазона «2-очень хорошее состояние») с учетом годов их постройки и стандартных сроков службы.

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

Экономическое (внешнее) обесценение ($К_{ЭО}$) - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Признаки экономического обесценения не выявлены.

Величина совокупного обесценения (износа и устареваний) определяется по формуле:

$$И_{совокуп} = 1 - (1 - К_{ФИ}) \times (1 - К_{ФУ}) \times (1 – К_{ЭО}).$$

Табл. 47. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 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.	611 801 051,96	
Физический износ	10,0%	
Функциональное устаревание	0,0%	
Экономическое обесценение	0,0%	
Величина совокупного обесценения (износа и устареваний)	10,0%	
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	550 620 947,00	
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 обесценения (износа и устареваний) с учетом доли, руб.	287 859 181,72	262 761 765,28
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний) с учетом доли, руб. с учетом округления	287 859 000	262 762 000
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	89 594 000	81 782 000
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости произведенных работ по улучшению	**377 453 000**	**344 544 000**

Табл. 48. Итоговый расчет стоимости затратным подходом Гаража

Показатель	Гараж
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	18 703 387,65
Физический износ	7,5%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое обесценение	0%

Показатель	Гараж
Величина совокупного обесценения (износа и устареваний)	7,5%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	17 300 634,00
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа (стоимость объекта по затратному подходу), руб. с учетом округления	**17 301 000**

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

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

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости[119];

[119] *Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта[120];
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

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

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

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

[120] *Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации*

- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

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

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

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные договоры аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста или имеется возможность определить типичные условия возможных к заключению договоров аренды, что характерно для исследуемого сегмента недвижимости. Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков (метод, основанный на расчете приведенной стоимости). Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода

Так как все далее проводимые расчеты основаны на прогнозных данных, то важно определить длительность прогнозного периода. Ожидаемый предстоящий срок деятельности, как правило, делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

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

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,79[121] года (исходя из даты оценки – 15 марта 2023 г.). Последний год прогнозного периода – 2026 г.

Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г. по оцениваемым объектам 1-3 заключен на срок до 16 марта 2027 г.

Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. по оцениваемым объектам 4-5 с Арендатором №1 заключен на срок до 06 декабря 2024 г., а Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2, заключен до 22 сентября 2025 г. Учитывая, что заключенные договоры аренды имеют условия, соответствующие рыночным данным (см. далее анализ соответствия условий рыночным в п. 6.4.3 и 6.4.4), их продление также возможно на рыночных условиях или возможно заключение договоров аренды с новыми арендодателями на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будут действовать аналогичные договоры аренды (продлены текущие или заключены новые).

6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока

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

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

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3.4 Отчета);

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

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

Согласно заключенным Долгосрочным договорам аренды помещений в отношении Объекта оценки арендодатель и арендатор договорились, что при расчете арендной платы арендуемая площадь определяется в соответствии со стандартом БОМА (BOMA).

Согласно Долгосрочных договоров аренды помещений под стандартом БОМА понимается Американский национальный стандарт для измерения площади BOMA/SIOR 2012.

В 2004 году BOMA и SIOR (Общество риэлторов промышленной и офисной недвижимости) выпустили стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов под названием «Standard Methods For Measuring Floor Area in Industrial Buildings» (BOMA/SIOR 2004). Спустя пять лет, в 2009 году стандарт получил аккредитацию Американского национального института стандартов (ANSI), был переиздан и переименован в BOMA/SIOR 2009. Стандарт описывает два различных метода измерения площадей помещений в складских и промышленных комплексах: метод наружной стены (метод А) и так называемый Drip Line метод (метод Б). Принцип стандарта BOMA/SIOR 2009 идентичен офисному стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 с разницей лишь в проведении границ при измерении площадей. BOMA/SIOR 2009 года содержит рекомендации в отношении готовых и незавершенных мезонинов. В 2012 году стандарт был обновлен и получил имя Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012). Основной целью обновления была необходимость связать терминологию данного стандарта с вышедшим в 2010 году обновленным стандартом для офисных зданий[122]. Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

[121] *0,79 года – доля года с даты оценки (15 марта 2023 г.) по 31 декабря 2023 г.*

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

Табл. 49. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012[123]

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

Учитывая, что указанные в договоре площади BOMA согласованы обеими сторонами долгосрочных договоров аренды, прошедших государственную регистрацию, и отсутствие в достаточном объеме необходимой информации для подробного анализа определения значений площадей, Оценщик считает целесообразным и допустимым принять в рамках дальнейших расчетов доходным подходом значения площадей BOMA, для которых указаны арендные ставки в Долгосрочных договорах аренды. При этом указанная арендная ставка является базовой, то есть чистой. Как указано далее, в п. 6.4.4 Отчета, все расходы собственника компенсирует арендатор: коммунальные платежи в соответствии с фактическими расходами, а эксплуатационные расходы, налоговые и земельные платежи, а также расходы на страхование, по данным Заказчика, в полном объеме компенсируются установленными операционными расходами, уплачиваемыми арендатором.

Табл. 50. Величины арендных ставок Помещений оцениваемых объектов №№ 1-3, согласно Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г.

Номер п/п	Наименование	Площадь (БТИ), кв. м (количество машиномест, шт.)	Площадь BOMA, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 25 авг. 2021 г. по 24 авг. 2022 г.*	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 25 авг. 2022 г. по 24 авг. 2023 г.*	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 25 авг. 2023 г. по 24 авг. 2024 г.*
1	Складские помещения	13 495,00	14 091,60	3 912,96	4 108,61	4 314,04
2	Офисные помещения	1 338,10	1 267,20	7 938,00	8 334,90	8 751,65
3	Помещения зарядной	154,20	157,10	7 938,00	8 334,90	8 751,65
4	Технические помещения	62,00	64,00	3 912,96	4 108,61	4 314,04
5	Помещения в составе авторемонтной мастерской	268,70	286,00	12 663,00	13 296,15	13 960,96
6	Машиноместо (легковые автомобили)	35		31 500,00	33 075,00	34 728,75

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочных договоров в части индексации. Анализ темпа индексации приведен ниже по тексту Отчета.

Согласно п. 5.2 Долгосрочного договора аренды помещений от 01 ноября 2019 г. Стороны особо оговорили, что ежегодно, начиная с даты истечения одного года с Даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/ Акта приема/передачи помещений и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на показатель 5 (пять) % в год.

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

Табл. 51. Величины арендных ставок Помещений оцениваемых объектов №№ 4-5, согласно Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №1

Номер п/п	Наименование	Площадь (БТИ), кв. м (количество машиномест, шт.)	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 06 дек. 2021 г. по 05 дек. 2022 г.*	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 06 дек. 2022 г. по 05 дек. 2023 г.*	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 06 дек. 2023 г. по 05 дек. 2024 г.*
1	Складские помещения	1 309,60	1 370,76	4 079,25	4 283,21	4 497,37

Согласно п. 5.2 Долгосрочного договора аренды помещений от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №1, Стороны особо оговорили, что ежегодно, начиная с Даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на показатель 5 (пять) % в год.

Табл. 52. Величины арендных ставок Помещений оцениваемых объектов №№ 4-5, согласно Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №2

Номер п/п	Наименование	Площадь (БТИ), кв. м (количество машиномест, шт.)	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 22 сент. 2021 г. по 21 сент. 2022 г.*	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 22 сент. 2022 г. по 21 сент. 2023 г.*	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 22 сент. 2023 г. по 21 сент. 2024 г.*
1	Складские помещения	14 791,60	15 012,24	3 885,00	4 079,25	4 283,21
2	Помещения зарядной	71,80	77,30	7 875,00	8 268,75	8 682,19
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	500,90	462,00	7 875,00	8 268,75	8 682,19
4	Помещения АБЧ (с кондиционированием)	455,90	501,60	8 610,00	9 040,50	9 492,53
5	Технические помещения	62,00	65,10	3 885,00	4 079,25	4 283,21
6	Помещения поломоечной техники	9,50	10,60	7 875,00	8 268,75	8 682,19
7	Машиноместо (легковые автомобили)	33		31 500,00	33 075,00	33 728,75

Согласно п. 5.1.4 Долгосрочного договора аренды помещений от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №2, Стороны особо оговорили, что ежегодно, начиная с Даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на показатель 5 (пять) % в год.

Табл. 53. Расчет арендных ставок оцениваемых объектов №№ 1-3, согласно Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. с учетом ежегодной индексации

Наименование	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)	Темп индексации, % в год	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)		
1-й год с даты начала Срока аренды (16 марта 2020 г.[124])				***с 25 авг. 2021г.[125]***	***с 25 авг. 2022г.***	***с 25 авг. 2023г.***
Складские помещения	14 091,60	3 726,63	5%	3 912,96	4 108,61	4 314,04
Офисные помещения	1 267,20	7 560,00	5%	7 938,00	8 334,90	8 751,65
Помещения зарядной	157,10	7 560,00	5%	7 938,00	8 334,90	8 751,65
Технические помещения	64,00	3 726,63	5%	3 912,96	4 108,61	4 314,04
Помещения в составе авторемонтной мастерской	286,00	12 060,00	5%	12 663,00	13 296,15	13 960,96
Машиноместо (легковые автомобили)	35	30 000,00	5%	31 500,00	33 075,00	34 728,75
Операционные расходы	15 865,90	990,00	5%	1 039,50	1 091,48	1 146,05

[124] *Согласно Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. «дата начала срока аренды означает 16 марта 2020 г.»*

[125] *Дата подписания Акта приема-передачи помещений - 25 августа 2020 г.*

Табл. 54. Расчет арендных ставок оцениваемых объектов №№ 4-5, согласно Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №1, с учетом ежегодной индексации

Наименование	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машино-место/год), (без НДС)	Темп индек-сации, % в год	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)			
1-й год с даты начала Срока аренды (06 декабря 2019 г.[126])				*с 06 дек. 2020 г.*	*с 06 дек. 2021 г.*	*с 06 дек. 2022 г.*	*с 06 дек. 2023 г.*
Складские поме-щения	1 370,76	3 700,00	5%	3 885,00	4 079,25	4 283,21	4 497,37
Операционные расходы	1 370,76	990,00	5%	1 039,50	1 091,48	1 146,05	1 203,35

Табл. 55. Расчет арендных ставок оцениваемых объектов №№ 4-5, согласно Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №2, с учетом ежегодной индексации

Наименование	Площадь ВОМА, кв. м (количество ма-шиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./маши-номесто/год), (без НДС)	Темп индекса-ции, % в год	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)		
1-й год с даты начала Срока аренды (22 сент. 2020 г.[127])				*с 22 сент. 2021г.*	*с 22 сент. 2022г.*	*с 22 сент. 2023г.*
Складские помещения	15 012,24	3 700,00	5%	3 885,00	4 079,25	4 283,21
Помещения зарядной	77,30	7 500,00	5%	7 875,00	8 268,75	8 682,19
Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	7 500,00	5%	7 875,00	8 268,75	8 682,19
Помещения АБЧ (с кон-диционированием)	501,60	8 200,00	5%	8 610,00	9 040,50	9 492,53
Технические помещения	65,10	3 700,00	5%	3 885,00	4 079,25	4 283,21
Помещения поломоечной техники	10,60	7 500,00	5%	7 875,00	8 268,75	8 682,19
Машиноместо (легковые автомобили)	33	30 000,00	5%	31 500,00	33 075,00	34 728,75
Операционные расходы	16 128,84	990,00	5%	1 039,50	1 091,48	1 146,05

Далее Оценщик проанализировал соответствие арендных ставок, указанных в долгосрочном договоре аренды, рыночным данным. Для этого были рассмотрены наиболее сопоставимые предложения, представленные на открытом рынке.

[126] *Согласно дате Акта приема-передачи помещения, заключенному с Арендатором №1*

[127] *Согласно дате Акта приема-передачи помещения, заключенному с Арендатором №2*

Табл. 56. Предложения по сдаче в аренду складских объектов класса А

№ п/п	Местоположение	Класс качества	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м в год (без учета OPEX)	НДС	Корректровка на торг	Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС и без учета OPEX с учетом корректировок
1	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 23А	А	9 174,00	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/283655365/	7 440	Включен	-10,15%	5 571
2	Московская область, Подольск городской округ, Сынково село, 77	А, мультитемпературный	5 000,00	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/	6 600	Включен	-10,15%	4 942
3	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 23А	А	4 759,00	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271882941/	7 440	Включен	-10,15%	5 571
4	Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/7	А	15 400,00	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/280485017/	6 600	Включен	-10,15%	4 942
5	Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/16	А	20 000,00	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/270693082/	6 240	Включен	-10,15%	4 672
6	Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/7	А	3 000,00	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/276181256/	5 400	Включен	-10,15%	4 043
7	Московская область, Подольск, Поливановская ул., 9	А	10 000,00	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271287150/	6 600	Включен	-10,15%	4 942
8	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы, ул. Лермонтова, 3	А	31 211,00	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/284585948/	4 850	Не включен	-10,15%	4 358

Ниже приведено описание корректировок.

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки)

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,15	6,15	13,96
Складские объекты класса «В»	9,96	6,11	13,40

Рис. 62. Скидки на торг при аренде производственно-складских объектов[128]

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение в размере -10,15%.

Диапазон запрашиваемых рыночных арендных ставок составляет 4 043 – 5 571 руб./кв. м/год без НДС без учета скидки на торг. Фактические арендные ставки по заключенным Долгосрочным договорам аренды помещений (4 108,61 руб./кв. м/год без НДС – по корпусу 9, 4 079,25 и 4 283,21 руб./кв. м/год без НДС – по корпусу 10) соответствуют нижней части рыночного диапазона. На момент заключения Долгосрочных договоров аренды ставки аренды соответствовали среднерыночным, но в связи с изменениями рыночной конъюнктуры и высокими темпами роста цен на складские объекты на текущий момент относятся к нижней части рыночного диапазона. При этом следует отметить, что на рынке по состоянию на дату оценки наблюдается значительная неопределенность, связанная с политическими событиями. В связи с этим прогнозы относительно дальнейшего изменения ставок аренды на рынке делать сложно. Указанные величины ставок аренды также соответствуют аналитическим данным, приведенным в п. 4.4 Отчета.

Величина общей платы за офисные помещения в год в общей арендной плате составляет менее 15%. В связи с несущественным объемом данной статьи доходов и отсутствием предложений по аренде офисных помещений в складских комплексах класса А (арендуются в основном совместно со складом, данная информация, как правило, является закрытой и озвучивается собственником на этапе согласования аренды помещений) Оценщик принимает как допущение, что величины арендных ставок согласно долгосрочным договорам аренды соответствуют рыночным данным.

Величина общей платы за машиноместа в год составляет менее 2% в общей арендной плате. В связи с незначительным объемом данной статьи доходов, а также отсутствием в открытых источниках информации об арендной плате за машиноместа Оценщик принимает как допущение, что величины арендных ставок согласно долгосрочным договорам аренды соответствуют рыночным данным.

Как было отмечено выше, согласно условиям Долгосрочных договоров аренды помещений Стороны особо оговорили, что ежегодно, начиная со 2 (второго) года с Даты начала Срока аренды и далее ежегодно в аналогичную дату каждого года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на показатель 5 (пять) % в год.

Согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 1-3 от 01 ноября 2019 г. Договор аренды заключен до 16 марта 2027 г. включительно. Дата Акта приема-передачи помещений к указанному Договору аренды - 25 августа 2020 г. Таким образом дата ежегодной индексации - 22 августа.

Согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды помещений от 29 ноября 2019 г. по оцениваемым объектам №№ 4-5, заключенному с Арендатором №1, Срок аренды составляет 5 (пять) лет с Даты подписания Акта приема-передачи Помещений. Дата Акта приема-передачи помещений – 06 декабря 2019 г. Таким образом дата ежегодной индексации - 06 декабря.

Согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды помещений от 29 ноября 2019 г. по оцениваемым объектам №№ 4-5, заключенному с Арендатором №2, Арендодатель обязан передать, а Арендатор №2 принять помещения поэтапно, а именно:

- Складские помещения и Технические помещения (как они определены на дату договора) передаются в краткосрочную аренду с даты Акта приема-передачи Складских помещений и Технических помещений и до даты Акта приема-передачи помещений, но в любом случае на срок не более чем до 1 апреля 2020 г.;

[128] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.*

- Офисные помещения, Помещения зарядной, Помещение поломоечной техники, Складские помещения и Технические помещения (как они определены на дату Дополнительного соглашения) передаются в долгосрочную аренду не позднее 01 июня 2020 г. (включительно) и не ранее 30 апреля 2020 г. (включительно) по Акту приема-передачи помещений и на общий срок, составляющий 5 (пять) лет с Даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений и Дополнительного соглашения.

Дата Акта приема-передачи помещений – 22 сентября 2020 г. Таким образом дата ежегодной индексации - 22 сентября.

Исходя из вышеизложенного при расчете арендной платы необходимо учитывать индексацию арендных ставок согласно условиям действующих долгосрочных договоров аренды на 5% в год.

Табл. 57. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода для оцениваемых объектов №№ 1-3 по Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г.

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	15.03.2023	0,44
Дата индексации в 2023 году	25.08.2023	0,35
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2023	0,79

Табл. 58. Расчет доходов и расходов в первом году прогнозного периода по оцениваемым помещениям №№1-3

Наименование	Площадь, кв. м (количество машиномест, шт.)	15 марта 2023 г. - 25 авг. 2023 г.			25 авг. 2023 г. -31 дек. 2023 г.		
		Ставка, руб. кв. м/год (руб./машино-место/год), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машино-место/мес.), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
Складские помещения	14 091,60	4 108,61	0,44	25 731 947,86	4 314,04	0,35	21 277 104,39
Офисные помещения	1 267,20	8 334,90		4 694 215,68	8 751,65		3 881 529,59
Помещение зарядной	157,10	8 334,90		581 961,24	8 751,65		481 209,20
Технические помещения	64,00	4 108,61		116 867,12	4 314,04		96 634,50
Помещения в составе авторемонтной мастерской	286,00	13 296,15		1 690 088,40	13 960,96		1 397 491,85
Арендная плата за помещения, руб./без НДС				*32 815 080,30*	-		*27 133 969,52*
			0,79				**59 949 049,82**
Машиноместо (легковые автомобили)	35	33 075,00	0,44	514 500,00	34 728,75	0,35	425 427,19
Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС				*514 500,00*			*425 427,19*
			0,79				**939 927,19**

Табл. 59. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода для оцениваемых объектов №№ 4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	15.03.2023	0,73
Дата индексации в 2023 году	06.12.2023	0,07
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2023	0,79

Табл. 60. Расчет доходов и расходов в первом году прогнозного периода по оцениваемым помещениям №№4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1

Наименование	Площадь, кв. м (количество машиномест, шт.)	15 марта 2023 г.-06 декабря 2023 г.			06 декабря 2023 г. -31 дек. 2023 г.		
		Ставка, руб. кв. м/год (руб./машино-место/год), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машино-место/мес.), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
Складские помещения	1 370,76	4 283,21	0,73	4 256 660,87	4 497,37	0,07	428 112,44
Арендная плата за помещения, руб./без НДС							**4 684 773,31**

Табл. 61. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода для оцениваемых объектов №№ 4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №2

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	15.03.2023	0,519
Дата индексации в 2023 году	22.09.2023	0,275
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2023	0,79

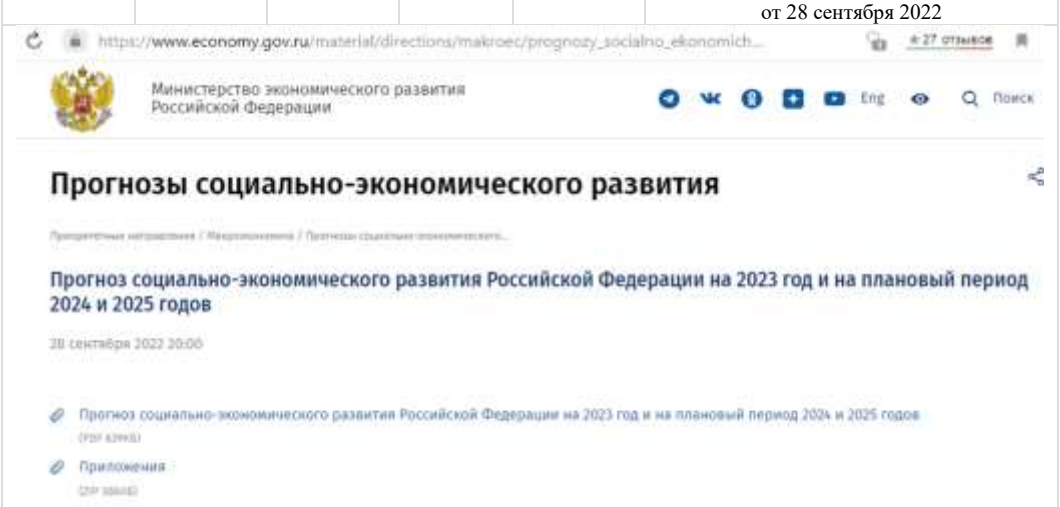
Табл. 62. Расчет доходов и расходов в первом году прогнозного периода по оцениваемым помещениям №№4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №2

Наименование	Площадь, кв. м (количество машино-мест, шт.)	15 марта 2023 г. -22 сентября 2023 г.			22 сентября 2023 г. -31 дек. 2023 г.		
		Ставка, руб. кв. м/год (руб./машино-место/год), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машино-место/мес.), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
Складские помещения	15 012,24	4 079,25	0,52	31 810 092,12	4 283,21	0,28	17 682 668,86
Помещения зарядной	77,30	8 268,75		332 015,58	8 682,19		184 561,60
Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	8 268,75		1 984 362,19	8 682,19		1 103 071,92
Помещения АБЧ (с кондиционированием)	501,60	9 040,50		2 355 532,41	9 492,53		1 309 398,90
Технические помещения	65,10	4 079,25		137 943,24	4 283,21		76 680,21
Помещения поломоечной техники	10,60	8 268,75		45 528,66	8 682,19		25 308,58
Арендная плата за помещения, руб./без НДС				*40 922 135,06*	-		20 809 802,51
			0,79				**61 731 937,57**
Машиноместо (легковые автомобили)	33	33 075,00	0,52	566 960,63	34 728,75	0,28	315 163,41
Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС				*566 960,63*			*315 163,41*
			0,79				**882 124,03**

Расчеты доходов и расходов (денежных потоков) в прогнозном периоде представлены далее в сводных таблицах. При этом в качестве темпа роста используются данные о фактическом размере индексации арендной ставки по заключенным в отношении Объекта оценки Долгосрочным договорам аренды (5%) до момента завершения сроков действия указанных Долгосрочных договоров аренды, далее Оценщик счел целесообразным принять в качестве темпа изменения ставок аренды прогнозный темп изменения индекса потребительских цен (инфляции) [129] за предыдущий год.

Табл. 63. Данные о прогнозном темпе инфляции

Год	2023	2024	2025	2026	2027	Источник
Инфляция, %	6,00%	4,70%	4,00%	4,00%	4,00%	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов от 28 сентября 2022



[129] *Источник: Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, дата опубликования: 18 мая 2022 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html*

<table>
<tr><td></td><td colspan="6">
Министерство экономического развития
Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый)
<table>
<tr><td></td><td></td><td>2021
отчет</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="5">прогноз</td></tr>
<tr><td>Индекс потребительских цен</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>на конец года</td><td>% к декабрю</td><td>108,4</td><td>112,4</td><td>105,5</td><td>104,0</td><td>104,0</td></tr>
<tr><td>в среднем за год</td><td>% г/г</td><td>106,7</td><td>113,9</td><td>106,0</td><td>104,7</td><td>104,0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>6,00%</td><td>4,10%</td><td>4,00%</td><td>4,00%</td><td>4,00%</td><td>Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: март 2023 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">
Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: март 2023 года*

* В скобках – результаты опроса в феврале 2023 года.
** В 2022 году: для ИПЦ, ключевой ставки, ВВП, уровня безработицы, номинальной заработной платы, курса USD/RUB, цены на нефть марки Urals и реальной заработной платы – факт; для экспорта и импорта – предварительные оценки Банка России; для баланса консолидированного бюджета – оценка участников опроса. Для ВВП, уровня безработицы, номинальной и реальной заработной платы также представлены февральские оценки участников опроса.
*** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и ИПЦ.
Даты проведения опроса: 2 – 6 марта 2023 года.
Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 24 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.
</td></tr>
<tr><td>Значение, принимаемое к расчету, %</td><td>6,00%</td><td>4,40%</td><td>4,00%</td><td>4,00%</td><td>4,00%</td><td>Расчеты и допущения Оценщика</td></tr>
</table>

Принимаемая к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина соответствует величинам ежегодной индексации согласно заключенным долгосрочным договорам аренды и подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок в 2021-2026 гг. в рассматриваемом сегменте составляют от 1,5% до 6,5%.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.) и границы интервалов по отдельным городам[39]

Таблица 62

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.) 2. Специализированные высококлассные складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	4,0%	1,5%	6,5%

Рис. 63. Информация о долгосрочном темпе роста

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик

не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

Представленные по состоянию на дату оценки и дату составления Отчета в открытом доступе аналитические материалы позволяют принять в качестве темпа изменения арендных ставок в прогнозном периоде и в ходе дальнейшего расчета в качестве долгосрочного темпа роста темп изменения инфляции с допущением об отсутствии существенных погрешностей в проводимых расчетах. Однако Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра[130] с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

Табл. 64. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах для оцениваемых объектов №№1-3

Период	15 марта - 31 дек. 2023[131]	2024[132]	2025	2026	Постпрогнозный период
Площадь складских помещений, кв. м	14 091,60	14 091,60	14 091,60	14 091,60	14 091,60
Арендная плата за складские помещения, руб./кв. м/год без НДС	*[133]	4 314,04	4 529,74	4 756,23	4 994,04
Площадь офисных помещений, кв. м	1 267,20	1 267,20	1 267,20	1 267,20	1 267,20
Арендная плата за офисные помещения, руб./кв. м/год без НДС	*	8 751,65	9 189,23	9 648,69	10 131,12
Площадь помещений зарядной, кв. м	157,10	157,10	157,10	157,10	157,10
Арендная плата за помещения зарядной, руб./кв. м/год без НДС	*	8 751,65	9 189,23	9 648,69	10 131,12
Площадь технических помещений, кв. м	64,00	64,00	64,00	64,00	64,00
Арендная плата за технические помещения, руб./кв. м/год без НДС	*	4 314,04	4 529,74	4 756,23	4 994,04
Площадь помещений в составе Авторемонтной мастерской, кв. м	286,00	286,00	286,00	286,00	286,00
Арендная плата за помещения в составе Авторемонтной мастерской, руб./кв. м/год без НДС		13 960,96	14 659,01	15 391,96	16 161,55
Арендная плата за помещения, руб./без НДС	**59 949 049,82**	**77 525 627,20**	**81 401 908,56**	**85 472 003,99**	**89 745 604,19**
Количество грузовых машиномест, шт.	-	-	-	-	-
Арендная плата за грузовое машиноместо в год, руб. без НДС	*	-	-	-	-
Количество легковых машиномест, шт.	35	35	35	35	35
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	*	36 465,19	38 288,45	40 202,87	42 213,01
Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС	**939 927,19**	**1 276 281,56**	**1 340 095,64**	**1 407 100,42**	**1 477 455,44**

[130] При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации

[131] Данный период составляет 0,79 года – с 15 марта 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

[132] Начиная с 2025 г. и далее для упрощения расчета Оценщик не учитывал конкретную дату индексации, индексация проводилась с 01 января соответствующего года. В связи с тем, что дата индексации в 2024 г. приходится на вторую половину года Оценщик не индексировал арендную ставку в 2024 г., возникающая при этом погрешность незначительна

[133] Расчет показателей с отметкой «» представлен в таблице выше*

Табл. 65. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах для оцениваемых объектов №№4-5

Период	15 марта - 31 дек. 2023[134]	2024[135]	2025	2026	Постпрогнозный период
Площадь складских помещений, кв. м	1 370,76	1 370,76	1 370,76	1 370,76	1 370,76
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС	*[136]	4 497,37	4 695,26	4 883,07	5 078,39
Площадь складских помещений, кв. м	15 012,24	15 012,24	15 012,24	15 012,24	15 012,24
Арендная плата за складские помещения, руб./кв. м/год без НДС	*	4 283,21	4 497,37	4 677,27	4 864,36
Площадь помещений зарядной, кв. м	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30
Арендная плата за помещения зарядной, руб./кв. м/год без НДС	*	8 682,19	9 116,30	9 480,95	9 860,19
Площадь помещений АБЧ (без кондиционирования), кв. м	462,00	462,00	462,00	462,00	462,00
Арендная плата за помещения АБЧ (без кондиционирования), руб./кв. м/год без НДС	*	8 682,19	9 116,30	9 480,95	9 860,19
Площадь помещений АБЧ (с кондиционированием), кв. м	501,60	501,60	501,60	501,60	501,60
Арендная плата за помещения АБЧ (с кондиционированием), руб./кв. м/год без НДС		9 492,53	9 967,15	10 365,84	10 780,47
Площадь технических помещений, кв. м	65,10	65,10	65,10	65,10	65,10
Арендная плата за технические помещения, руб./кв. м/год без НДС		4 283,21	4 497,37	4 677,27	4 864,36
Площадь помещений поломоечной техники, кв. м	10,60	10,60	10,60	10,60	10,60
Арендная плата за помещения поломоечной техники, руб./кв. м/год без НДС		8 682,19	9 116,30	9 480,95	9 860,19
Арендная плата за помещения, руб./без НДС	**61 731 937,57**	**80 280 055,79**	**84 257 069,66**	**87 627 352,45**	**91 132 446,54**
Количество легковых машиномест, шт.	33	33	33	33	33
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	*	34 728,75	36 465,19	38 288,45	39 819,98
Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС	**882 124,03**	**1 146 048,75**	**1 203 351,19**	**1 263 518,75**	**1 314 059,50**

6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока

Оцениваемые объекты №№ 1-3

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 1-3 от 01 ноября 2019 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы[137] за Помещения:

- Операционные расходы из расчета 990 рублей в год за 1 (один) кв. м. Помещений (не включая НДС). В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Складским корпусом и/или Земельными участками, арендной платы для Арендодателя (если Земельные участки находятся на праве аренды у Арендодателя), ставка Операционных расходов за 1 (один) кв. м подлежит увеличению на сумму

[134] *Данный период составляет 0,79 года – с 15 марта 2023 г. по 31 декабря 2023 г.*

[135] *Начиная с 2025 г. и далее для упрощения расчета Оценщик не учитывал конкретную дату индексации, индексация проводилась с 01 января соответствующего года. В связи с тем, что дата индексации в 2024 г. приходится на вторую половину года Оценщик не индексировал арендную ставку в 2024 г., возникающая при этом погрешность незначительна*

[136] *Расчет показателей с отметкой «*» представлен в таблице выше*

[137] *Не включают в себя коммунальные платежи*

соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо).

Кроме того, согласно п. согласно п. 5.1.3 указанного Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 1-3 от 01 ноября 2019 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю 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, рассчитываемую в соответствии с Приложением 7 к Долгосрочному договору аренды.

Переменная часть арендной платы рассчитывается в соответствии с показателями счетчиков, установленных в помещениях Арендатора, и долей Арендатора в стоимости коммунальных услуг, потреблённых в Местах общего пользования Складского корпуса, Корпуса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса. Переменная часть арендной платы определяется на основании тарифов, установленных ресурсоснабжающими организациями (поставщиками коммунальных услуг) или расходов, понесенных Арендодателем на обеспечение оказания коммунальных услуг Арендатору, или стоимости коммунальных услуг, размер которых указывается Арендодателем в счетах на уплату Переменной арендной платы.

Объем потребленных Арендатором коммунальных услуг определяется:

- в помещениях – на основании показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в помещениях;
- в Местах общего пользования –на основании показаний коллективных приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в Местах общего пользования Складского корпуса и Комплекса с учетом доли Арендатора в площадях Складского корпуса и Комплекса.

Оцениваемые объекты №№ 4-5

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г., заключенного с Арендатором №1, Арендатор №1 обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы[138] за Помещения:

- Операционные расходы из расчета 990 рублей в год за 1 (один) кв. м. Помещений (не включая НДС) и, сверх того, НДС по ставке, применяемой в соответствии с действующим законодательством. В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Складским корпусом, Комплексом и/или Земельными участками, арендной платы для Арендодателя (если Земельные участки находятся на праве аренды у Арендодателя), ставка Операционных расходов за 1 (один) кв. м подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо).

Кроме того, согласно п. согласно п. 5.1.3 указанного Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г. Арендатор №1 обязуется выплачивать Арендодателю 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, рассчитываемую в соответствии с Приложением на основе тарифов и расходов, по коммунальным услугам, предъявленных Арендодателю организациями, предоставляющими коммунальные услуги, а также на основании расходов, понесенных Арендодателем для предоставления коммунальных услуг.

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №2, Арендатор №2 обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы[139] за Помещения:

- Операционные расходы из расчета 990 рублей в год за 1 (один) кв. м. Помещений (не включая НДС) и, сверх того, НДС по ставке, применяемой в соответствии с законодательством с учетом п. 5.8 указанного Договора аренды. В случае изменения законодательства о налогах и сборах,

[138] *Не включают в себя коммунальные платежи*

[139] *Не включают в себя коммунальные платежи*

увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Складским корпусом, Комплексом и/или Земельными участками, арендной платы для Арендодателя (если Земельные участки находятся на праве аренды у Арендодателя), ставка Операционных расходов за 1 (один) кв. м подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо).

Кроме того, согласно п. согласно п. 5.1.3 указанного Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г. Арендатор №2 обязуется выплачивать Арендодателю 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, рассчитываемую в соответствии с Приложением 7 на основе тарифов и расходов, по коммунальным услугам, предъявленных Арендодателю организациями, предоставляющими коммунальные услуги, а также на основании расходов, понесенных Арендодателем для предоставления коммунальных услуг.

Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенным Долгосрочным договорам аренды составляет:

- для оцениваемых помещений №№ 1-3 ≈ 1 100 руб./кв. м/год без НДС[140];
- для оцениваемых помещений №№ 4-5 ≈ 1 100 и 1 150 руб./кв. м/год без НДС[141].

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения обусловлена фиксированными условиями долгосрочного договора в части индексации. Анализ темпа индексации приведен выше по тексту Отчета.

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

Оценщик счел целесообразным провести анализ соответствия установленных Долгосрочными договорами аренды операционных расходов на соответствие среднерыночным.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД -31, ноябрь 2022 г.

Согласно СРД-31 операционные расходы (с коммунальными платежами) для производственно-складской недвижимости класса А, расположенной в Московской области, составляют 2 150 – 3 211 руб./кв. м/год с НДС или ≈1 792- 2 676 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2150 - 3211	1748 - 2904	1231 - 2345

Рис. 64. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год с НДС[142]

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

---

[140] *Операционные расходы в размере 990 руб./кв. м/год без НДС, рассчитанные путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды, составляют по состоянию на дату оценки 1 091,48 руб./кв. м/год без НДС*

[141] *Операционные расходы 1 в размере 1 091,48 руб./кв. м/год без НДС + Операционные расходы 2 в размере 1 146,05 руб./кв. м/год без НДС, рассчитанные путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочных договоров аренды*

[142] *Источник: Сборник рыночных корректировок СРД №31, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, ноябрь 2022 г.*

а) Складские объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
Итого	**100**

Рис. 65. Состав операционных расходов для складских объектов класса А[143]

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

1 792 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 1 326 руб./кв. м/год без НДС.

2 676 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 1 980 руб./кв. м/год без НДС.

Согласно аналитическим материалам NF Group

Индикаторы рынка

	2021	2022	Изменение
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 000–1 400	1 100–1 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	45 000–55 000	50 000–65 000	▲

* Пересмотр базы данных
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А

Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 66. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[144]

[143] *Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, ABN Group, 01.01.2023 г.*

[144] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. 4 квартал 2022 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-4-kvartal-2022*

Согласно аналитическим материалам ILM



Рис. 67. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[145]

Согласно аналитическим материалам CORE.XP

Среднерыночное значение операционных расходов на конец года составило 1 317 руб. за кв. м в год в готовых помещениях и 1 406 руб. за кв. м в год в строящихся объектах, практически не изменившись по сравнению с предыдущим кварталом.

Рис. 68. Операционные расходы руб. на кв. м без НДС[146]

Таким образом, размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 950 до 1 980 руб. без учета НДС за кв. м в год.

Согласно справочным материалам Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт

Далее Оценщик анализирует уровень расходов производственно-складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2023 года.

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,25	0,34	**0,29**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,37	**0,28**
3	Складские помещения и здания	0,21	0,31	**0,26**
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,34	**0,26**

Рис. 69. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью[147]

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов по различным источникам составляет от 21% до 31%, в среднем 26%.

---

[145] *Рынок складской недвижимости, Московский регион, 2021 год, https://ilm.ru/sites/default/files/2021-12/rynok_skladskoy_nedvizhimosti_mo_2021_1.pdf*

[146] *Обзор рынка складской недвижимости Московского региона за 2022 г., https://rentnow.ru/analytics/ustoychivost-skladskogo-rynka-nepokolebima*

[147] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2023 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2964-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2022-goda*

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) для складской недвижимости операционные расходы без учета коммунальных платежей составляют от 17,15% до 29,53%.

13. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,10	17,15	28,05
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,42	16,52	29,42

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,85	17,15	29,45
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,41	18,17	29,53

Рис. 70. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью[148]

Согласно проведенным Оценщиком расчетам, операционные расходы составляют:

- для оцениваемых помещений №№1-3: 22,59% (17 317 233,20 руб. [149]/ 76 643 467,56 руб.[150]);
- для оцениваемых помещений №№4-5: 24,33% (19 175 183,42 руб. [151]/ 78 814 902,71 руб.[152]).

Вывод

Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенным Долгосрочном договорам аренды, как уже было отмечено выше, составляет:

- для оцениваемых помещений №№ 1-3 ≈ 1 100 руб./кв. м/год без НДС или 22,59% от действительного валового дохода;
- для оцениваемых помещений №№ 4-5 ≈ 1 100 и 1 150 руб./кв. м/год без НДС или 24,33% от действительного валового дохода.

Данные величины входят в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по устным данным правообладателя полностью компенсируют фактические расходы[153]. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что компенсируемые арендодателем операционные расходы в достаточной мере соответствуют среднерыночным

---

[148] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, Москва, 01.01.2023 г., ABN Group*

[149] *= 15 865,90 кв. м × 1 091,48 руб./кв. м; где: 15 865,90 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№1-3 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, а 1 091,48 руб./кв. м – величина операционных расходов по состоянию на дату оценки, рассчитанная путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды*

[150] *= 60 888 977,01 (действительный валовый доход с 15 марта 2023 г. по 31 декабря 2023 г.) / 0,79 (соответствующий доле года период)*

[151] *= (1 370,76 кв. м × 1 146,05 руб./кв. м)*(16 128,84 кв. м × 1 091,48 руб./кв. м), где:*

1 370,76 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№4-5 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1, а 1 146,05 руб./кв. м – величина операционных расходов по состоянию на дату оценки для указанных помещений, рассчитанная путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды;

16 128,84 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№4-5 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №2, а 1 091,48 руб./кв. м – величина операционных расходов по состоянию на дату оценки для указанных помещений, рассчитанная путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды.

[152] *= 62 614 061,60 (действительный валовый доход с 15 марта 2023 г. по 31 декабря 2023 г.) / 0,79 (соответствующий доле года период)*

[153] *В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчик не предоставляет информацию о фактических операционных расходах, в связи с чем Оценщик не может их проанализировать и привести в Отчете. По устным данным правообладателя Арендаторы полностью компенсируют фактические расходы. Оценщик предполагает отсутствие существенных разниц между фактическими операционными расходами и возмещаемыми Арендаторами*

условиям, в связи с чем без дополнительных корректировок к дальнейшему расчету может быть принята только чистая арендная плата, т.е. расходы в рамках модели расчетов настоящего Отчета не участвуют.

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)[154], валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[155]

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Табл. 66. Определение ставки капитализации согласно открытым источникам[156]

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	-	-	9,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-

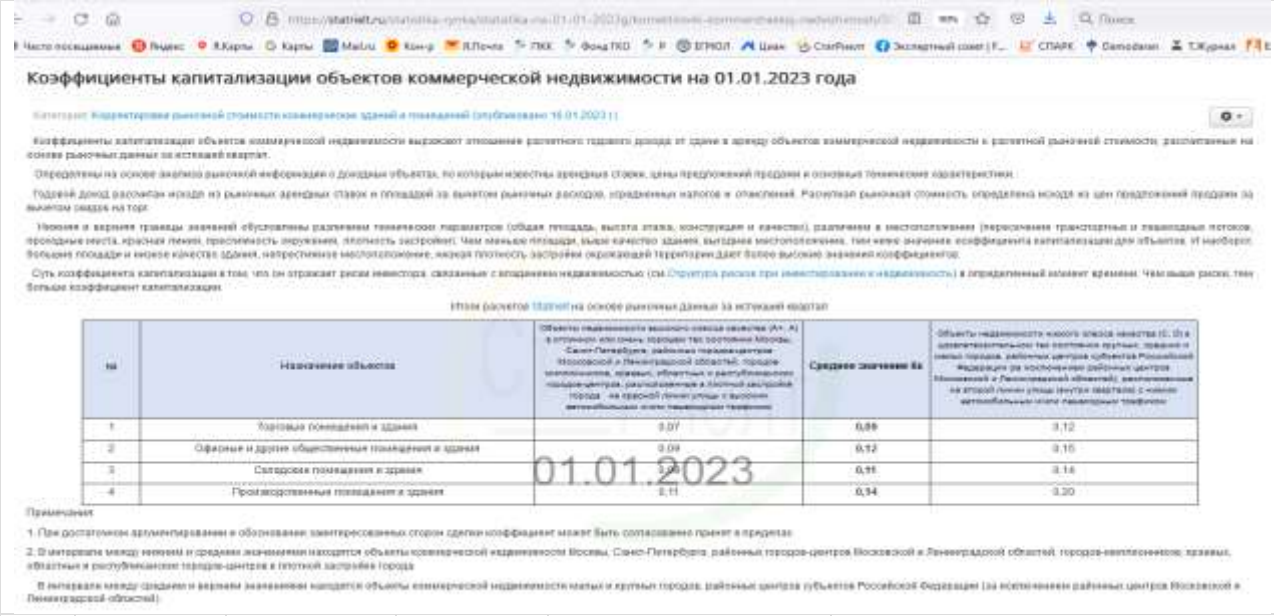
[154] *Применим в рамках оценки бизнеса*

рующих объектов, не требующих вложений в реконструкцию и т.п.

в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., http://www.ocenchik.ru/docs/287.html

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

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
				рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2023 г. (значение для класса А)	nedvizhimosti/3029-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda

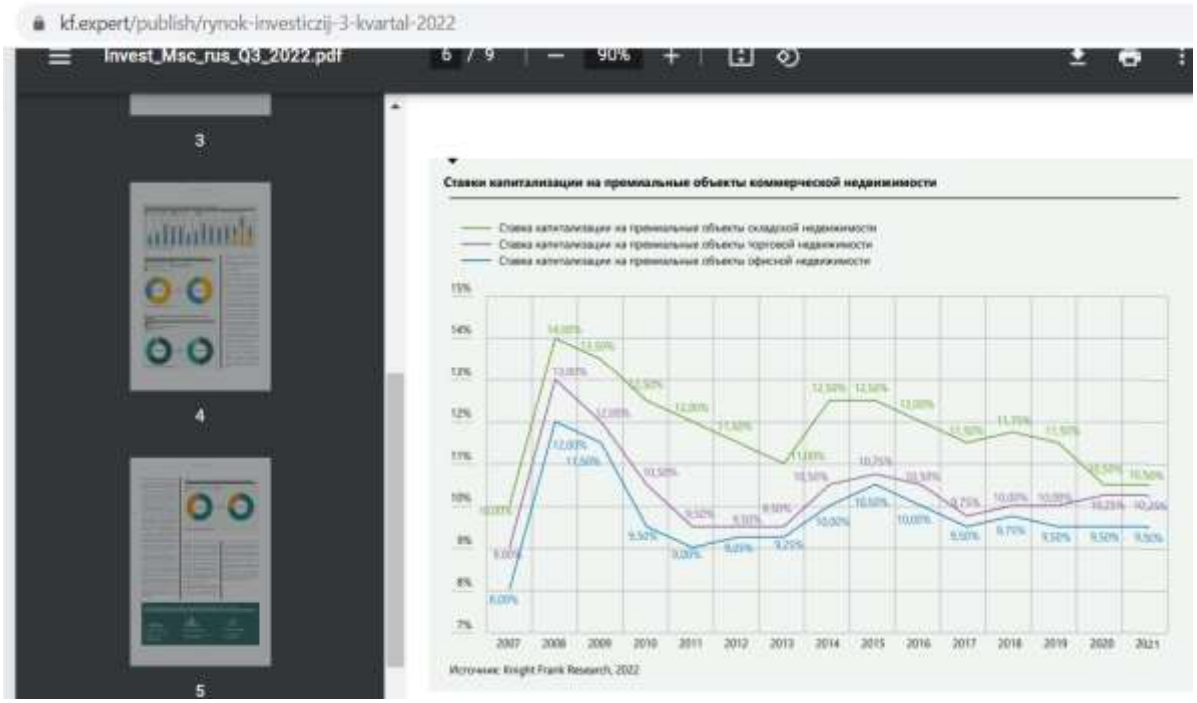


Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

№	Назначение объекта	Среднее значение Ка	
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,15
3	Складские помещения и здания	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,20

01.01.2023

2	10,00%	11,00%	10,00%	Рынок инвестиций. 3 квартал 2022 г. (значение для премиальной складской недвижимости, минимальное значение учитывая класс и расположение объекта)	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022



№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
	ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 70,8 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 2,15 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 9,0–10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 24,6 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 2,73 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 26,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК 2,37 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ 10,0–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*		
3	8,7%	13,40%	8,70%	«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г. (значение для специализированных высококлассных складских объектов на активном рынке, минимум)	

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов[17]

Таблица 26

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке по мнению экспертов оценщиков.
2. Специализированные высококлассные складские объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,1%	8,7%	13,4%
2	Санкт-Петербург	10,9%	8,2%	13,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,4%	9,3%	13,6%

4	-	-	10,00%	Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости, 4 квартал 2022 г.	https://www.ricci.ru/wp-content/uploads/2023/02/ricci-warehouse-market-report_-4q-2022-2.pdf

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2022

Показатель	2021	2022	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	15 985 100	17 495 500	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 2022 г.	1 412 200	1 613 800	▲	▽
Объем сделок, кв. м	2 482 900	1 478 600	▽	▶
Доля вакантных площадей	0,2%	2,3%	▲	▽
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 300	5 700	▲	▲
Ставка капитализации		10%		

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов
** Тренд в сравнении с 2021 г.
*** Прогноз на 2023 г.

5	10,44%	14,86%	10,44%	АБН № 6, 11 января 2023 г. (минимальное значение, учитывая класс и выгодное расположение объекта)	

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
				5. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации) а) Складские объекты, расположенные в пределах МКАД	

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,59	10,15	13,96
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,20	10,10	13,56

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,85	10,44	14,86
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,45	10,32	14,52

			9,63%	**Значение, принимаемое к расчету, %**	

**Обоснование принятия к расчету минимального значения согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера*

В используемом справочнике указано:

«Кризис, вызванный пандемией коронавируса, повысил риски неполучения планируемых доходов инвесторами, приобретающими доходную недвижимость в целях последующей сдачи в аренду. Также повысились риски инвестиций в строительство, обусловленные неизвестностью, ка поведут себя цены на объекты недвижимости в будущем, как будут изменяться цены на материалы и соответствующие затраты на строительство. Как известно, инвестор, вкладывая деньги в проекты, характеризующиеся большими рисками, требует соответствующей компенсации (премии) за риск. Другими словами, инвестор готов повышать свои риск только в обмен на увеличение доходности инвестиций. По этой причине доходные активы на свободном конкурентном рынке обычно отвечают требованию: если они более рискованные, то они должны быть более доходными. Исходя из этого то многие оценщики делают вывод о том, что в условиях кризиса в связи с повышенными рисками ставка дисконтирования, отражающая доходность инвестиций в недвижимость, должна быть более высокой, чем в докризисный период, характеризующийся меньшими рисками. С этим выводом, однако, нельзя согласиться. Сам факт, что повысился риск, связанный с активом, не означает автоматическое повышение его доходности. Адекватное соотношение доходности инвестиций и их риска справедливо только для установившегося рынка, когда инвестор может выбирать между несколькими альтернативными вложениями, каждое из которых характеризуется своим уровнем риска. В ситуации же кризиса рынок выходит из равновесного состояния. Доходность инвестиций в недвижимость понизилась на фоне снижения общей доходности бизнеса и, соответственно, снижения доходности альтернативных инструментов инвестирования.

При этом повысились риски не только инвестиций в недвижимость, но и риски других инвестиций, которые могут рассматриваться как альтернативные. Таким образом, приобретая недвижимость с инвестиционными целями, инвестор вынужден соглашаться на меньшую доходность, чем в докризисный период, с одновременным пониманием того, что принимает свои решения в условиях более высокого риска. Таким образом, снижение ставки капитализации – это естественное следствие общего падения доходности бизнеса в результате кризиса во всех сферах экономики.

В хорошо известной формуле для расчета стоимости методом прямой капитализации, коэффициент капитализации присутствует в знаменателе, и его снижение при прочих фиксированных параметрах должно привести к повышению расчетной стоимости объекта недвижимости, что противоречит сложившейся ситуации. На самом деле никаких противоречий здесь нет.

Сегодня арендодатели оказываются более уступчивыми, чем продавцы недвижимости, поэтому в условиях текущего кризиса отношение арендной ставки к стоимости недвижимости в среднем уменьшилось. Кроме того, увеличивается степень недозагрузки сдаваемых в аренду площадей. Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился ещё больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Отсюда следует очевидный вывод, чтобы результаты, полученные при применении доходного подхода, не противоречили результатам, полученным при применении сравнительного подхода, в условиях кризиса коэффициент капитализации должен быть ниже, чем в докризисный период.»[157]

Таким образом, ставка капитализации составит 9,63%.

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования. В качестве долгосрочного темпа роста Оценщик принимает темп инфляции (расчет показателя по периодам представлен в п. 6.4.3 Отчета).

Табл. 67. Определение ставки дисконтирования

Показатель	Значение				
Период	15.03.2023-31.12.2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	9,63%				
Долгосрочный темп роста в год, %	6,00%	4,40%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	15,63%	14,03%	13,63%	13,63%	13,63%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

$$\text{PV} = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \ldots \times (1+i_m)^{tn-tn-1}}, \text{ где:}$$

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV –денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

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

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2023 г. составляет: 0,4=0,79 года / 2.

[157] *«Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021 г.*

Табл. 68. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде для оцениваемых объектов №№1-3

Период	15 мар. - 31 дек. 2023	2024	2025	2026
Денежный поток, руб. без НДС	60 888 977,01	78 801 908,77	82 742 004,20	86 879 104,41
Период	0,79	1,79	2,79	3,79
Середина периода (период дисконтирования)	0,40	1,29	2,29	3,29
Ставка дисконтирования	15,63%	14,03%	13,63%	13,63%
Коэффициент дисконтирования	0,9440	0,8344	0,7331	0,6451
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	**57 476 279,37**	**65 755 324,11**	**60 655 723,45**	**56 050 013,75**

Табл. 69. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде для оцениваемых объектов №№4-5

Период	15 мар. - 31 дек. 2023	2024	2025	2026
Денежный поток, руб. без НДС	62 614 061,60	81 426 104,54	85 460 420,85	88 890 871,19
Период	0,79	1,79	2,79	3,79
Середина периода (период дисконтирования)	0,40	1,29	2,29	3,29
Ставка дисконтирования	15,63%	14,03%	13,63%	13,63%
Коэффициент дисконтирования	0,9440	0,8344	0,7331	0,6451
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	**59 104 676,64**	**67 945 053,35**	**62 648 514,53**	**57 347 904,15**

6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Табл. 70. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать ежегодную индексацию арендной платы и возможную динамику изменения операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Табл. 71. Расчет текущей постпрогнозной стоимости для оцениваемых объектов №№1-3, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб.	91 223 059,64
2	Ставка капитализации, %	9,63%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. (3=1/2)	947 476 731
4	Период дисконтирования	3,79
5	Коэффициент дисконтирования[158]	0,6052
6	**Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)**	**573 437 724**

Табл. 72. Расчет текущей постпрогнозной стоимости для оцениваемых объектов №№4-5, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб.	92 446 506,04
2	Ставка капитализации, %	9,63%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. (3=1/2)	960 183 902
4	Период дисконтирования	3,79
5	Коэффициент дисконтирования[159]	0,6052
6	**Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)**	**581 128 436**

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,79.

6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости. При этом следует отметить, что полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок.

Табл. 73. Расчет стоимости оцениваемых объектов №№1-3 в рамках доходного подхода

Период	15 мар. - 31 дек. 2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	57 476 279,37	65 755 324,11	60 655 723,45	56 050 013,75	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					573 437 724
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**813 375 064**				

Табл. 74. Расчет стоимости оцениваемых объектов №№4-5 в рамках доходного подхода

Период	15 мар. - 31 дек. 2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	59 104 676,64	67 945 053,35	62 648 514,53	57 347 904,15	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					581 128 436
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**828 174 585**				

[158] Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.4.6 Отчета

[159] Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.4.6 Отчета

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

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

Рыночный (сравнительный) подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся 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. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение рыночного (сравнительного) подхода для расчета стоимости оцениваемых земельных участков приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения вклада работ по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. в стоимость земельных участков и определения стоимости 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. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение затратного подхода для определения вклада работ по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. в стоимость земельных участков и определения стоимости Гаража приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения стоимости Объекта оценки (зданий с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

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

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
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. 71. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка [160]

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. 72. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка[161]

Табл. 75. 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. 76. 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.	836 589 673	813 375 064	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	694 369 429	654 766 927	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	978 809 918	971 983 202	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	694 369 429	*971 983 202*	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

[160] *«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.*

[161] *«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.*

Табл. 77. 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.	901 336 627	828 174 585	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	748 109 400	666 680 541	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	1 054 563 853	989 668 629	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	748 109 400	*989 668 629*	-
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. Больший вес отдан Оценщиком доходному подходу, так как именно доходный подход учитывает конкретные условия заключенных Договоров аренды и потенциальный покупатель при инвестировании в объект также учитывает эти условия.

Табл. 78. 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. 79. 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. 80. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 1-3

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемых объектов №1-3 без учета НДС, руб.	836 589 673	813 375 064	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*44,9%*	*55,1%*	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	**824 000 000**		

Табл. 81. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 4-5

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемых объектов №4-5 без учета НДС, руб.	901 336 627	828 174 585	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*44,9%*	*55,1%*	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	**861 000 000**		

Табл. 82. 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 марта 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.	89 593 512,96	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*1,00*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.[162]	**89 594 000**		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., руб. без НДС	Не применялся	Не применялся	287 859 181,72
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей без НДС, руб.	**287 859 000**		
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)	**377 453 000**		

Табл. 83. 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	17 300 634,00
Удельный вес используемого подхода	*1*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**17 301 000**		

Табл. 84. 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 марта 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.	81 782 173,78	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*1,00*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.[163]	**81 782 000**		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., руб.	Не применялся	Не применялся	262 761 765,28
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	**262 762 000**		
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)	**344 544 000**		

[162] 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

[163] 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 15 марта 2023 г. [164] составляет:

1 685 000 000 (Один миллиард шестьсот восемьдесят пять миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 85. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС[165] [166]
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	429 246 000[167]
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	50:27:0020806:2197	17 301 000
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	377 453 000
		Итого по объектам № 1-3	**824 000 000**
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	516 456 000[168]
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	344 544 000
		Итого по объектам № 4, 5	**861 000 000**

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне ±20% от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

[164] С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4 Отчета

[165] 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

[166] Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме указанных в Задании на оценку

[167] Справедливая стоимость объекта № 1 (универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9) получена путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка (объект № 3) и гаража по ПЗУ № Г9 (объект № 2)

[168] Справедливая стоимость объекта № 4 (нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10) получена путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка (объект № 5)

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 10

«11» февраля 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», 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 Директора по инвестициям Стрелецкого Алексея Станиславовича, действующего на основании Доверенности № 182-22-СП от 20.09.2022, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,
и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «РД», № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 года:

1	Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 10
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 ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 2:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 3:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 4:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 5:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в

1

		соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
4	Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5	Предпосылки стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.
6	Иные расчетные величины	Не определяются
7	Дата оценки	15.03.2023 г.
8	Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя /

		Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является

3

		основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка

		производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

		Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
9	Специальные допущения	Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшений.
10	Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
11	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

12	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
13	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
14	Срок проведения оценки	До 15.03.2023 г. (включительно).
15	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
16	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
17	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).
18	Применяемые стандарты оценочной деятельности	— Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);

7

		— Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции); — Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции); — Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
19	Сведения об Оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	Овчинников Виктор Сергеевич, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII (7 этаж). Стаж осуществления оценочной деятельности – более 10 (Десяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.
20	Стоимость услуг	

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
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 ЗПИФ недвижимости «РД» № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 г.** и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От Заказчика

Представитель по доверенности

/Стрелецкий А.С./

От Исполнителя

Генеральный директор

/Найчук С.О./

Приложение 2. Документы Исполнителя

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 7811R/776/00134/7-05

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. – 31.12.2025 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 2025 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 2025г.

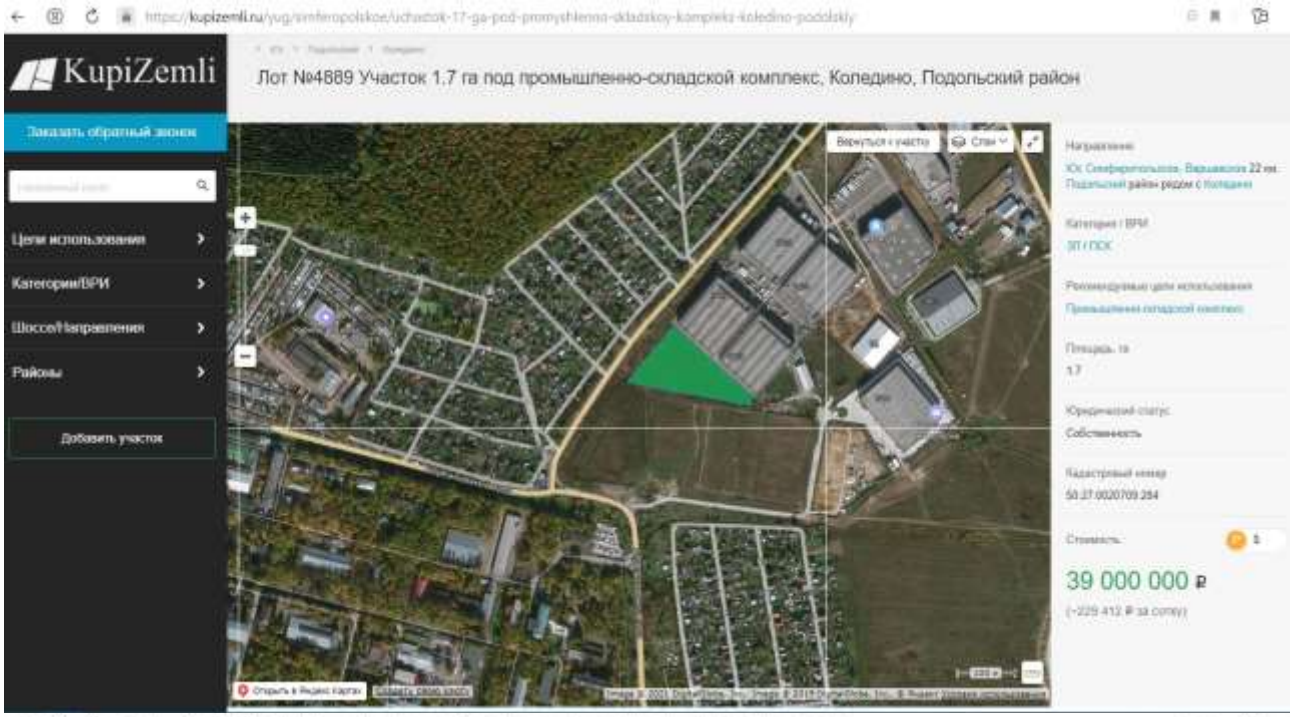
Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.

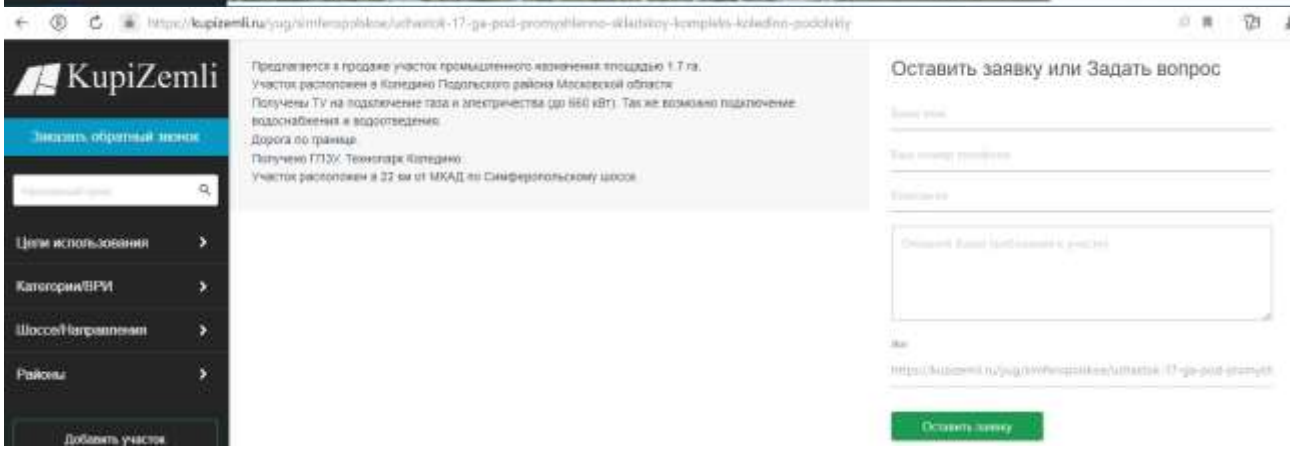
Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

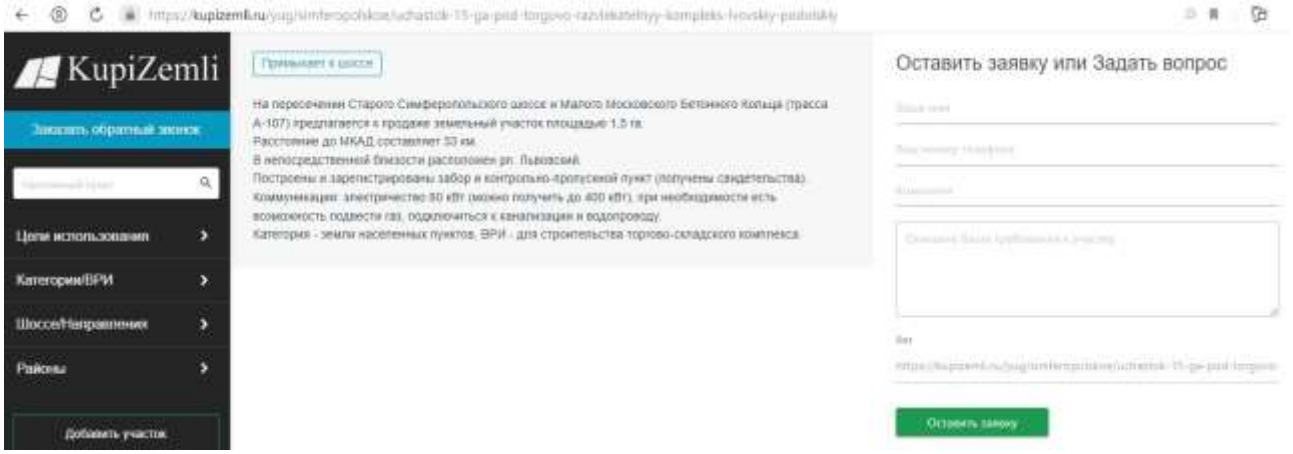
https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy, дата обращения 15 марта 2023 г.



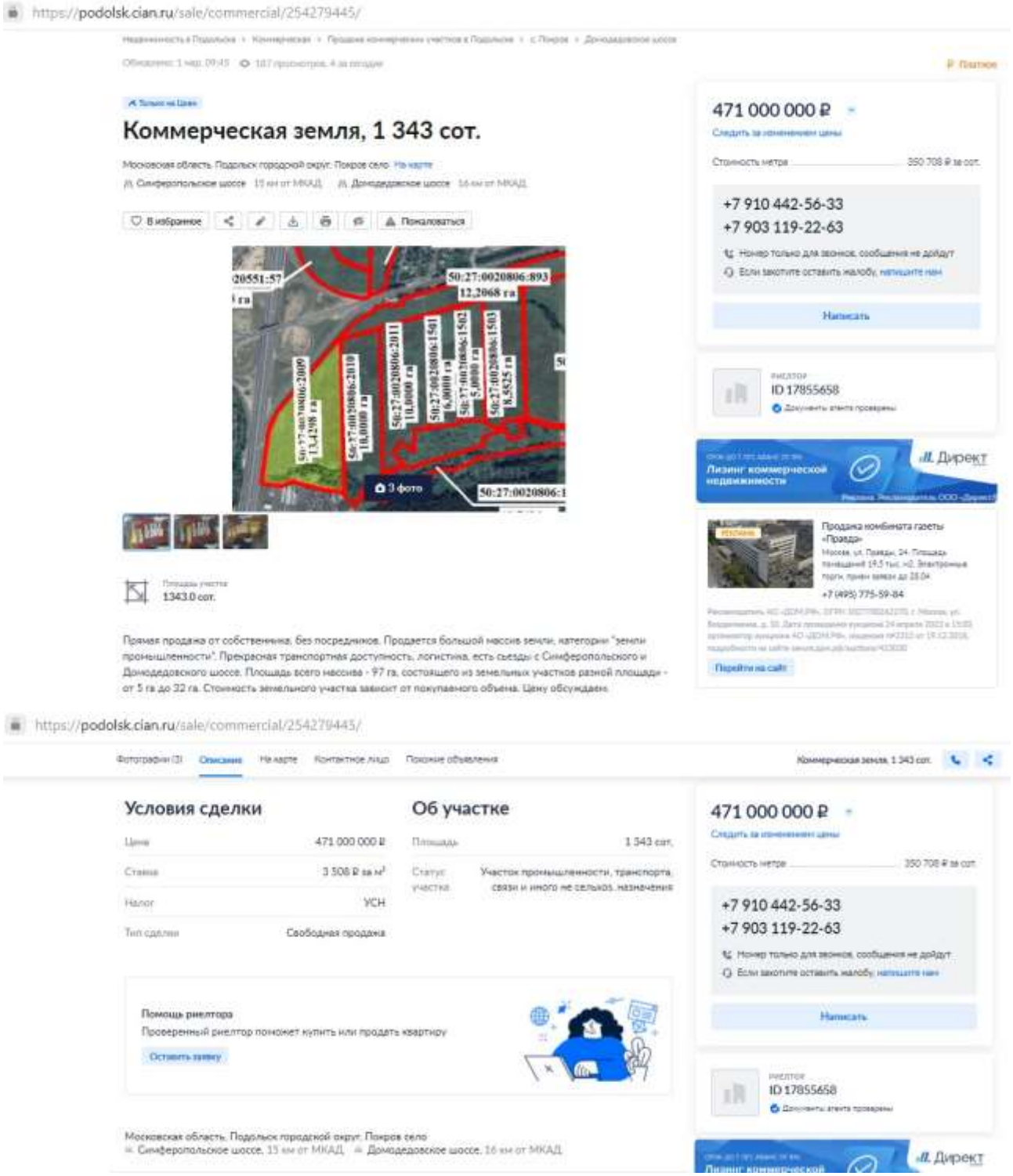


https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-15-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-lvovskiy-podolskiy, дата обращения 15 марта 2023 г.

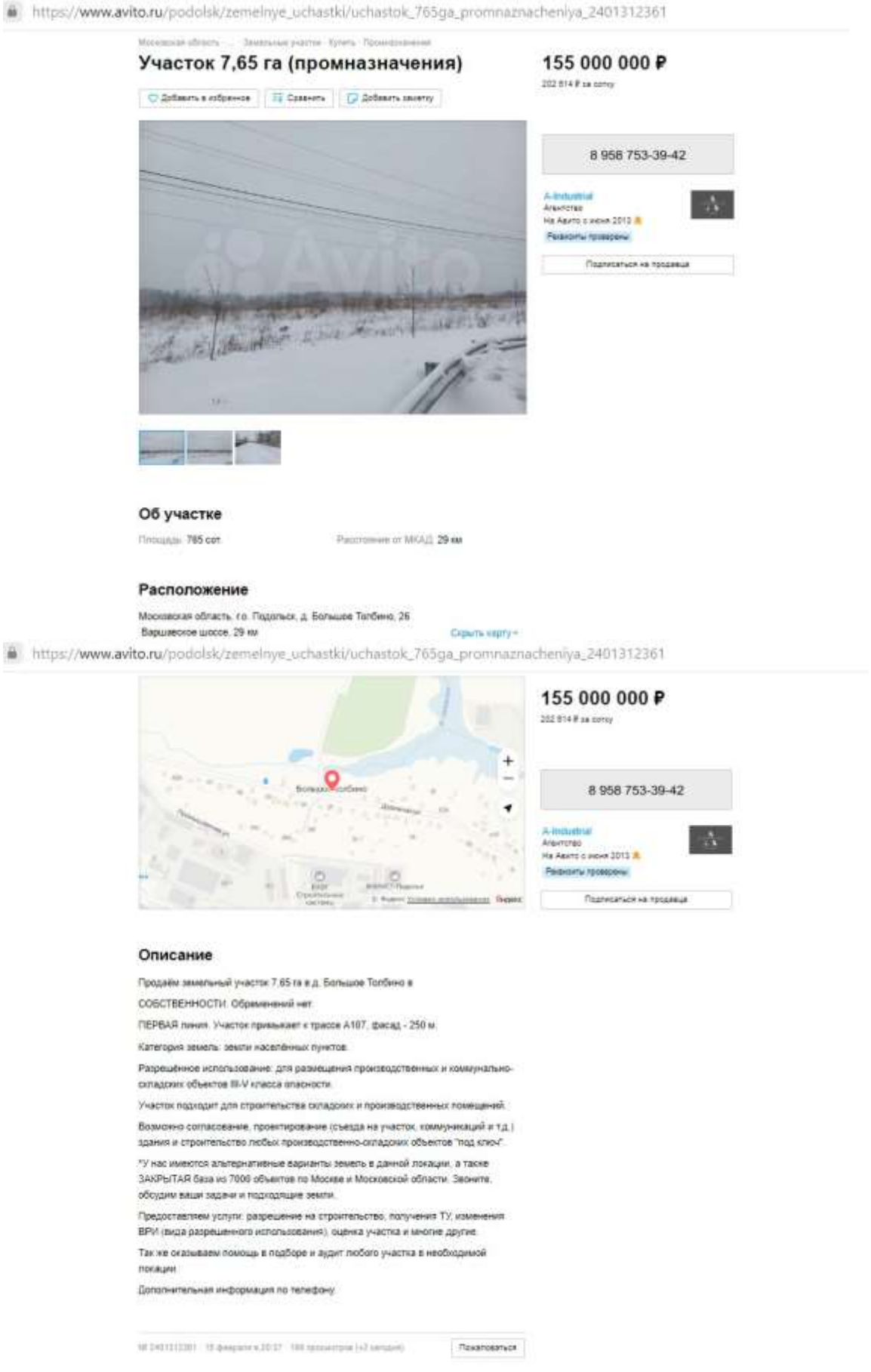




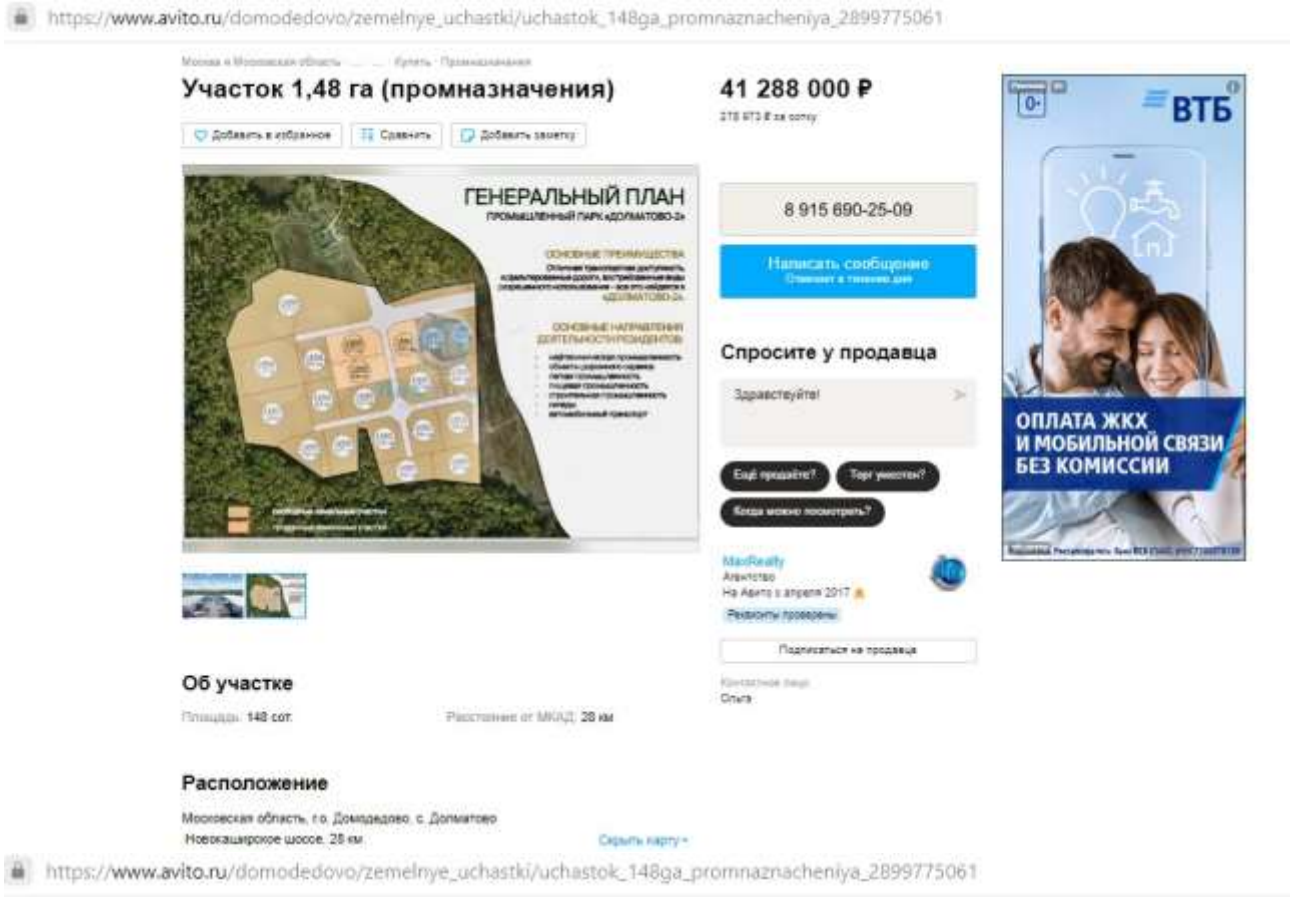
https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/254279445/

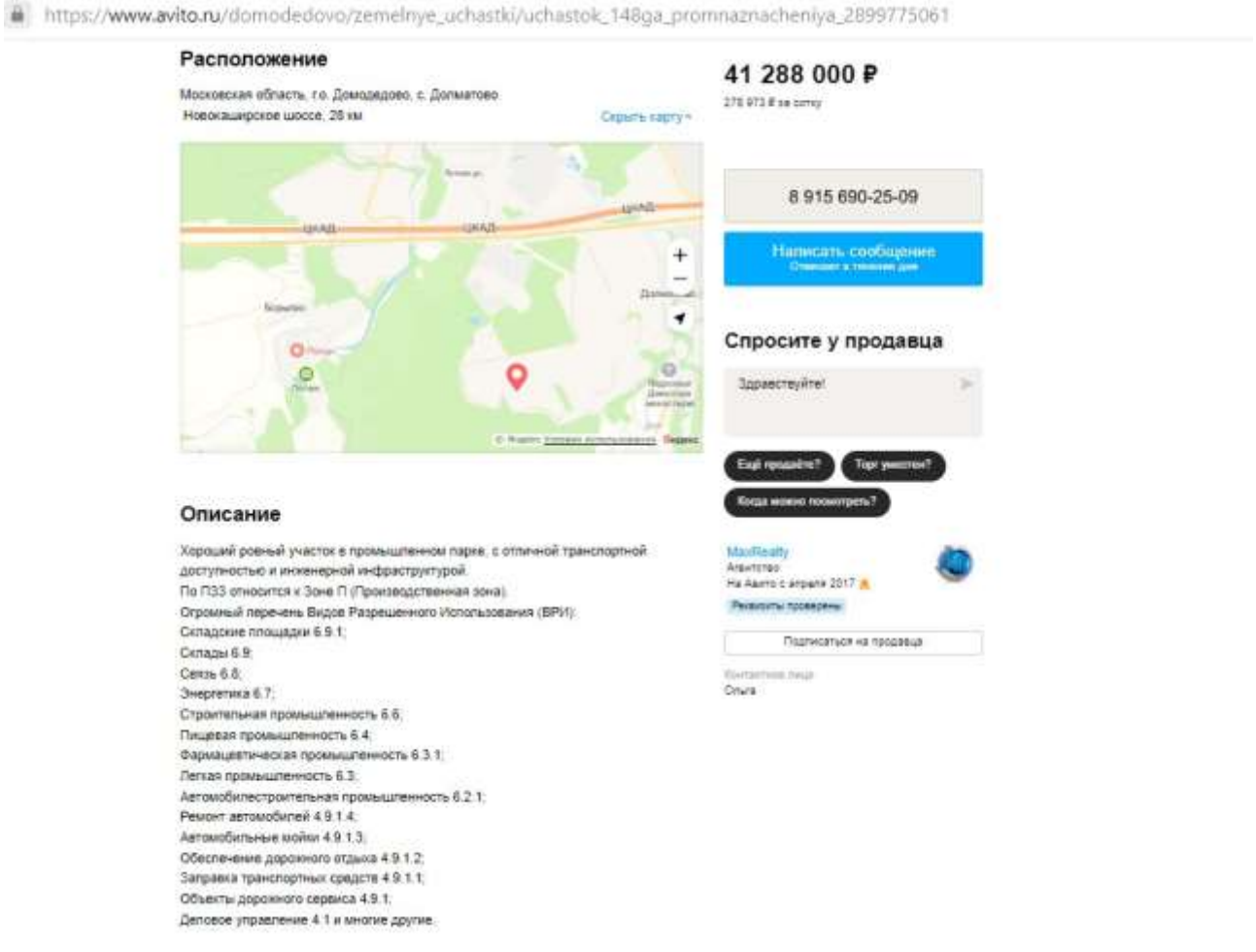


https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_765ga_promnaznacheniya_2401312361



https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_148ga_promnaznacheniya_2899775061





https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_148ga_promnaznacheniya_2899775061

ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ЦЕНТРАЛЬНЫМ КОММУНИКАЦИЯМ:
— электричество 150 кВт
— водоснабжение
— канализация
— возможна газификация
Заезд на участок с трассы А-107 (Малое бетонное кольцо)
Внутренние дороги обустроены.
Дополнительные вопросы по телефону.
Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty.,
Номер лота: 4132732

№ 2899775061 · 15 февраля в 19:11 · 49 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

41 288 000 ₽

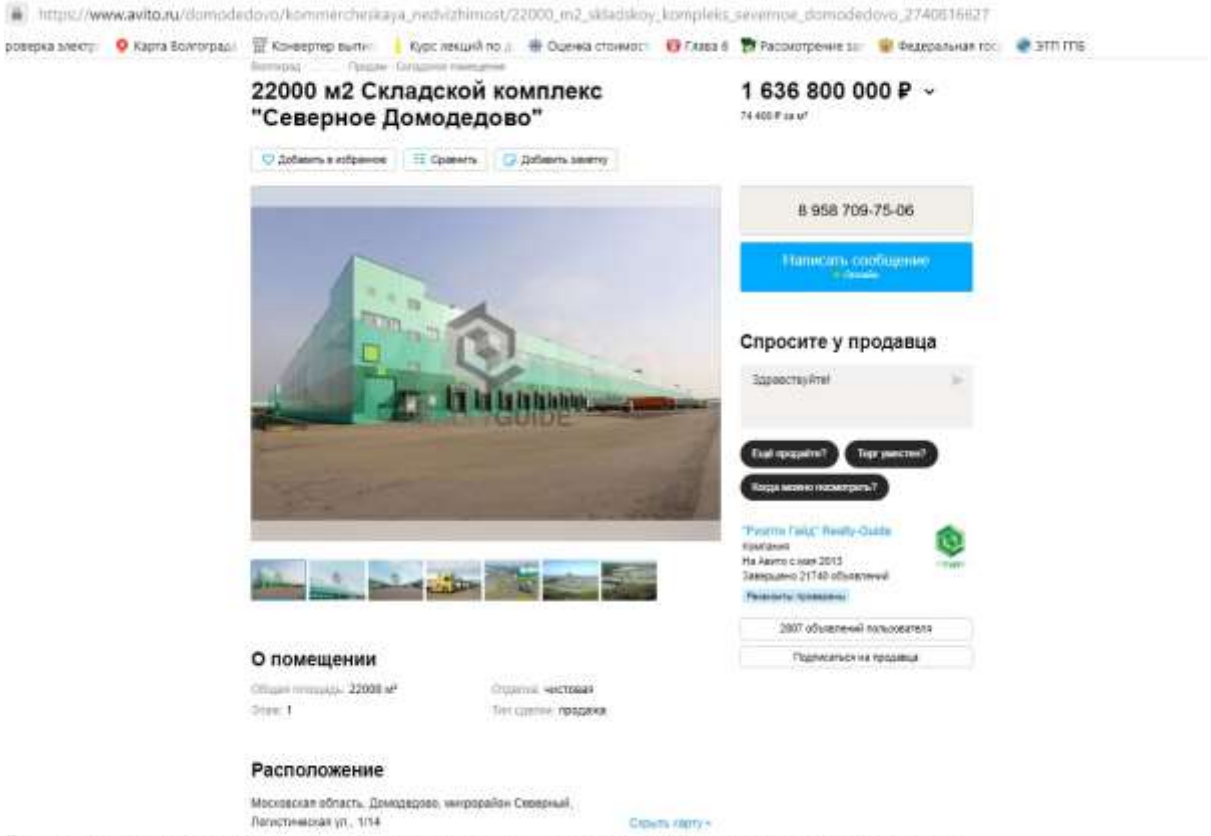
278 973 ₽ за сотку

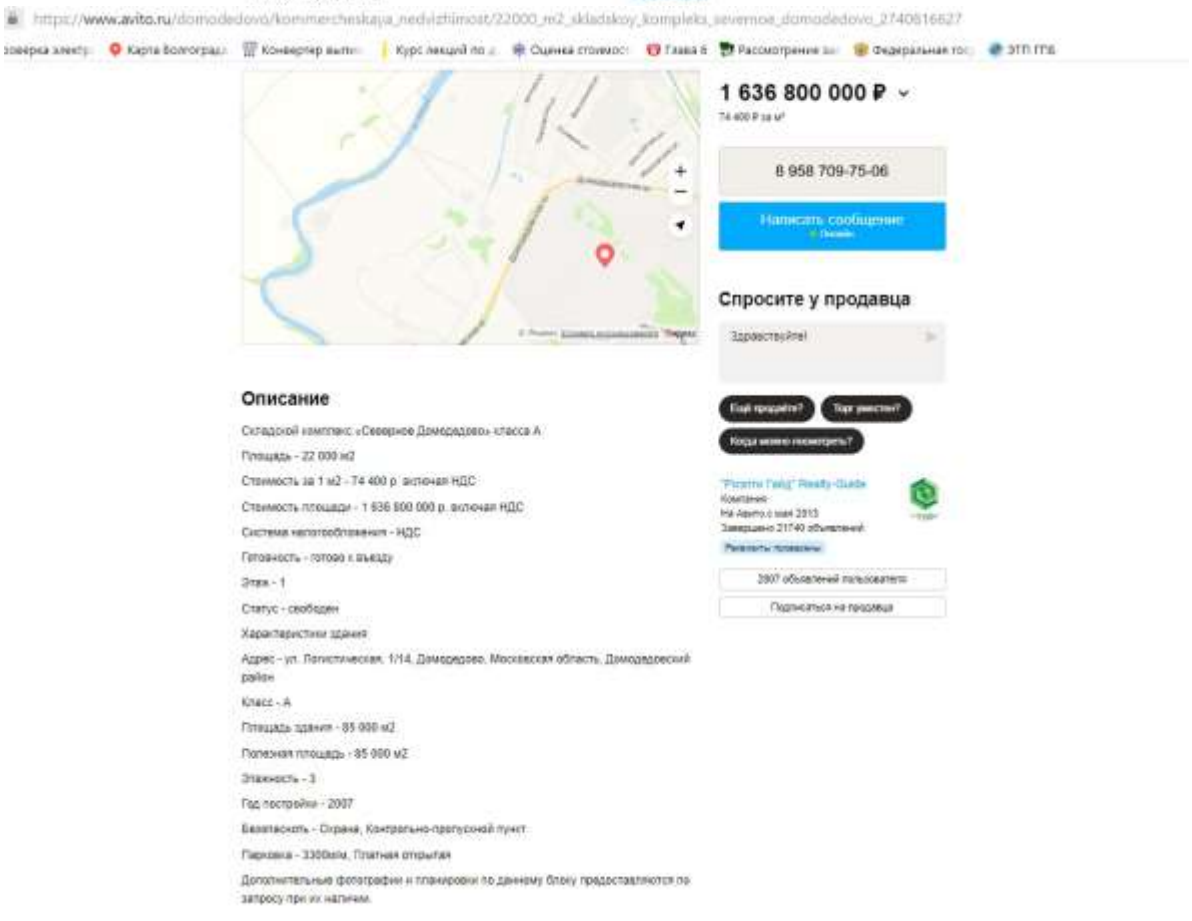
8 915 690-25-09

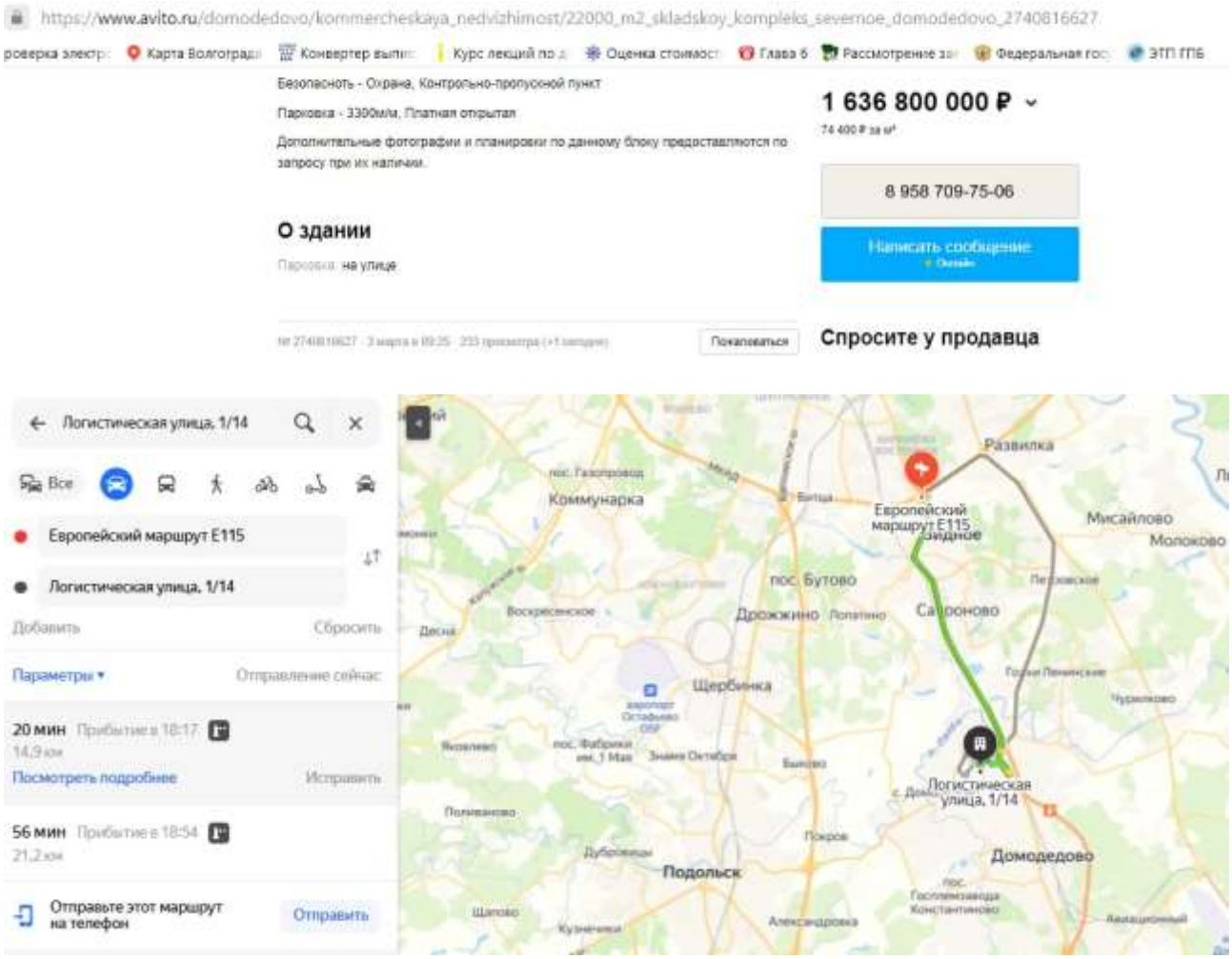
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

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

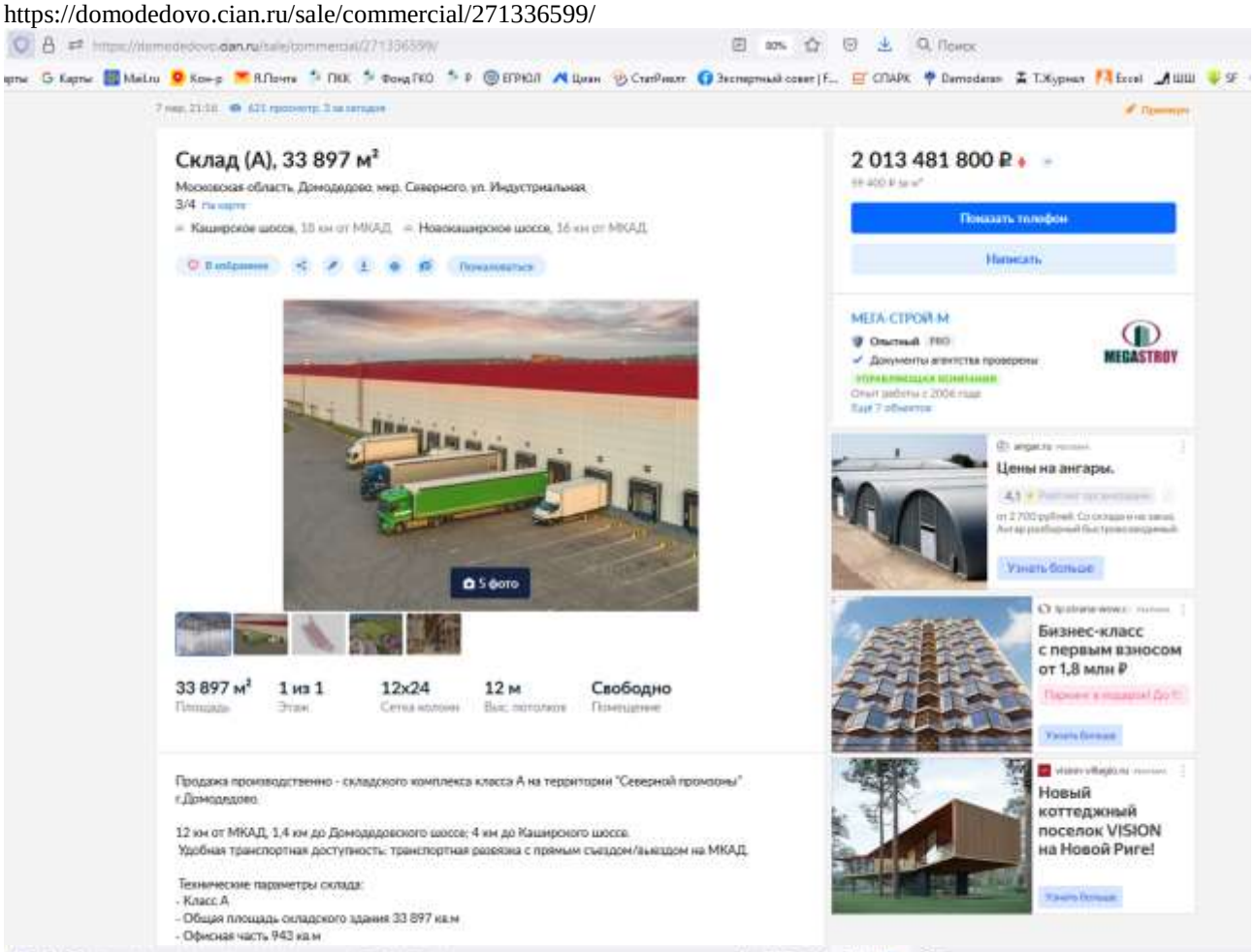
https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/22000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_2740816627

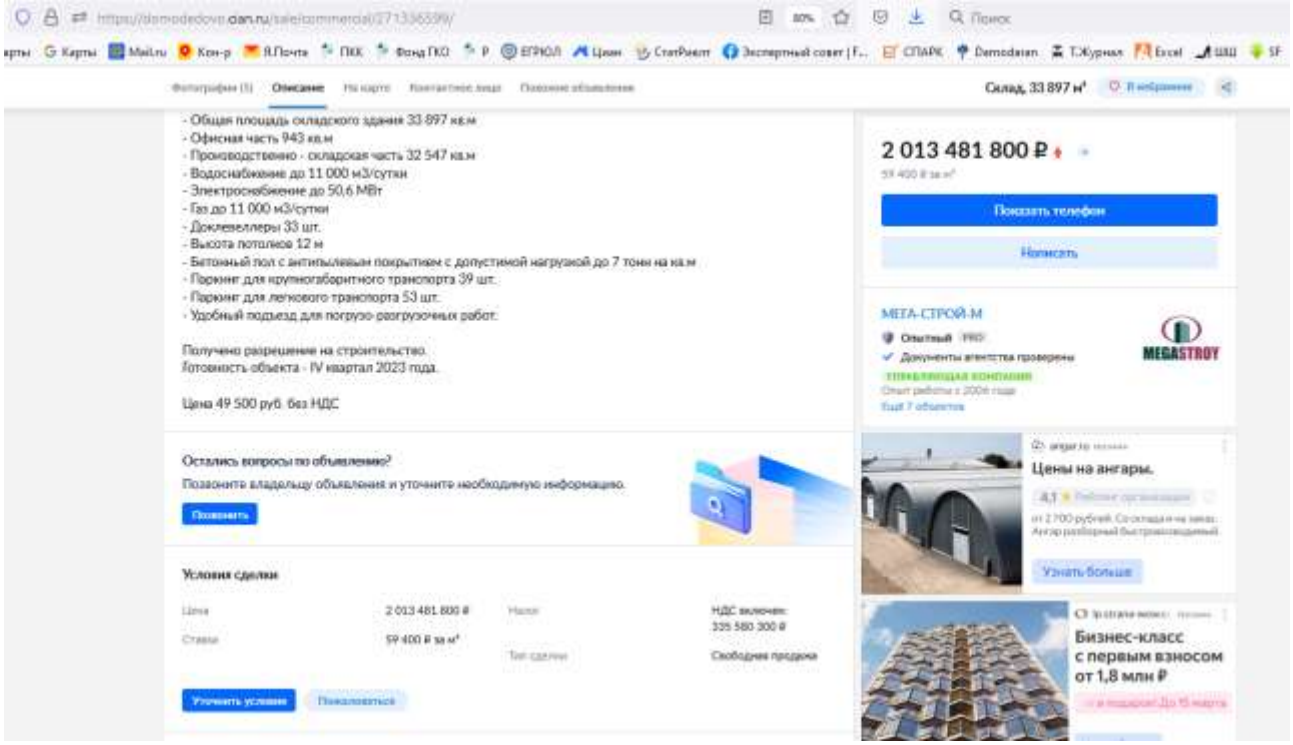


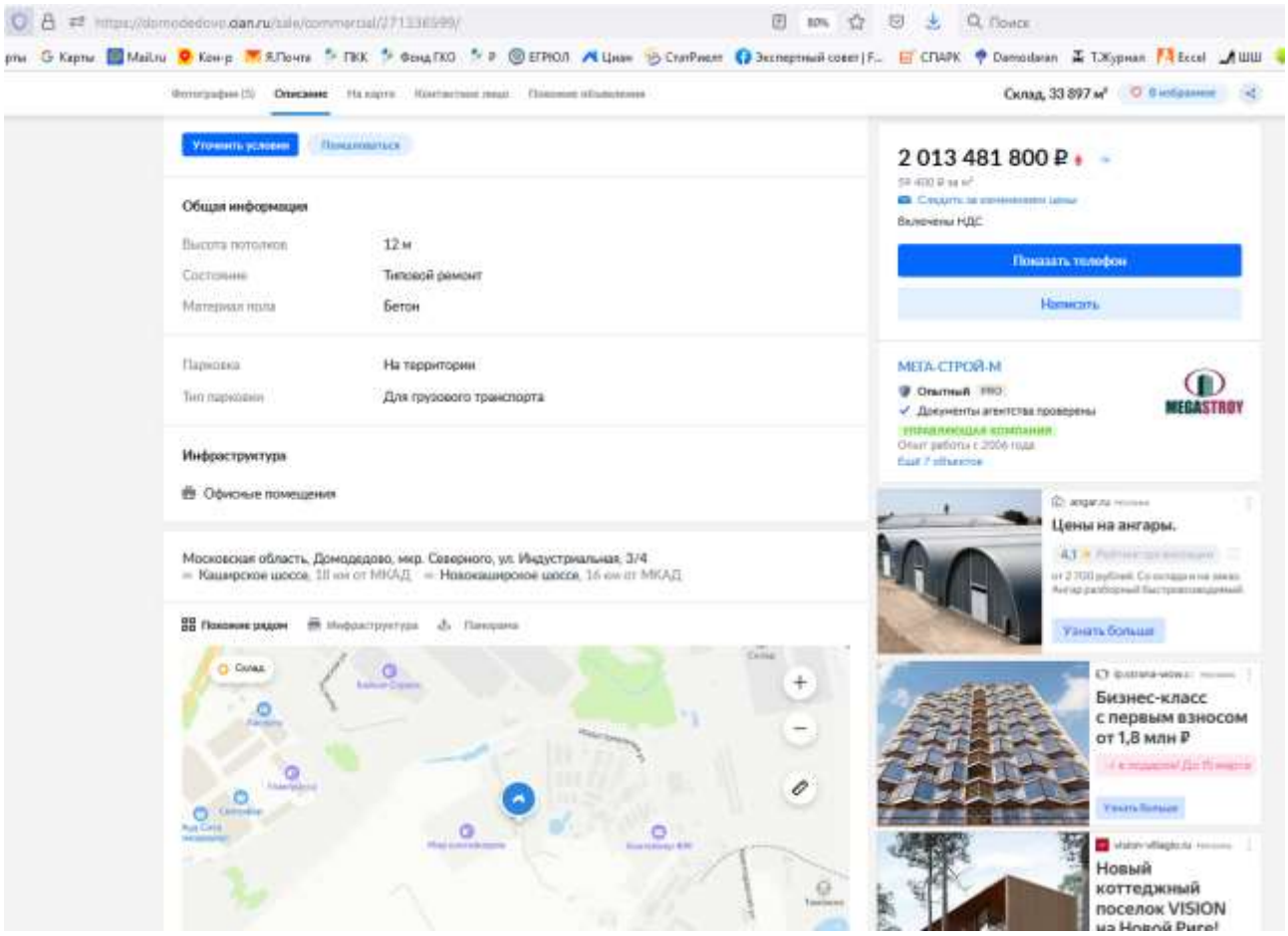



https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/22000_m2_skladskoy_kompleks_severnoe_domodedovo_2740816627
Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт
Парковка - 3300м/м, Платная открытая
Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.
1 636 800 000 ₽
74 400 ₽ за м²
8 958 709-75-06
Написать сообщение
О здании
Парковка: на улице
Спросите у продавца
Логистическая улица, 1/14
Все
Европейский маршрут E115
Логистическая улица, 1/14
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
20 мин Прибытие в 18:17
14,9 км
Посмотреть подробнее
Исправить
56 мин Прибытие в 18:54
21,2 км
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Развилка
Коммунарка
Европейский маршрут E115
Мисайлово
Молоково
пос. Бутово
Дрожжино
Щербинка
Логистическая улица, 1/14
Подольск
Домодедово

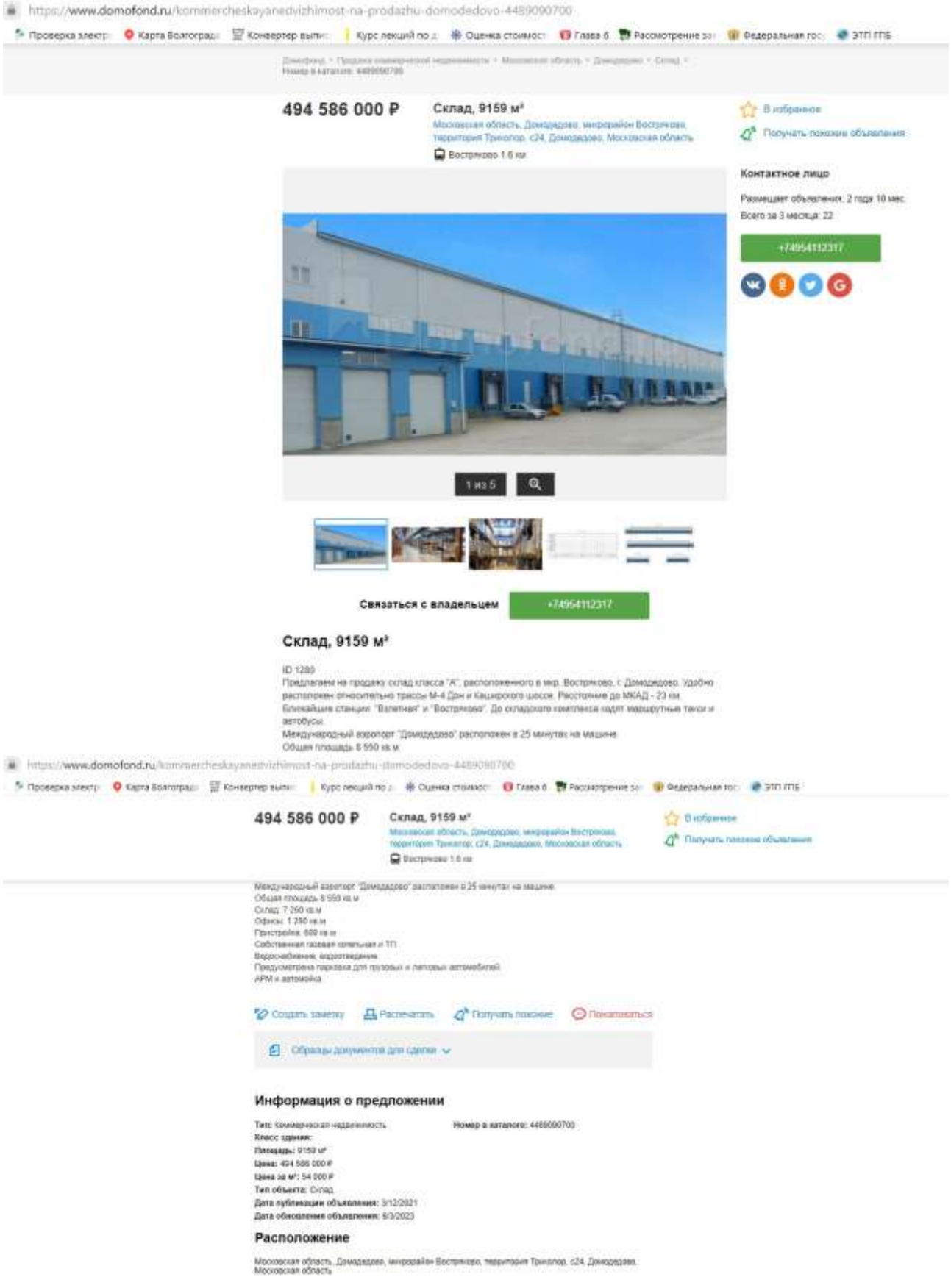
https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/271336599/



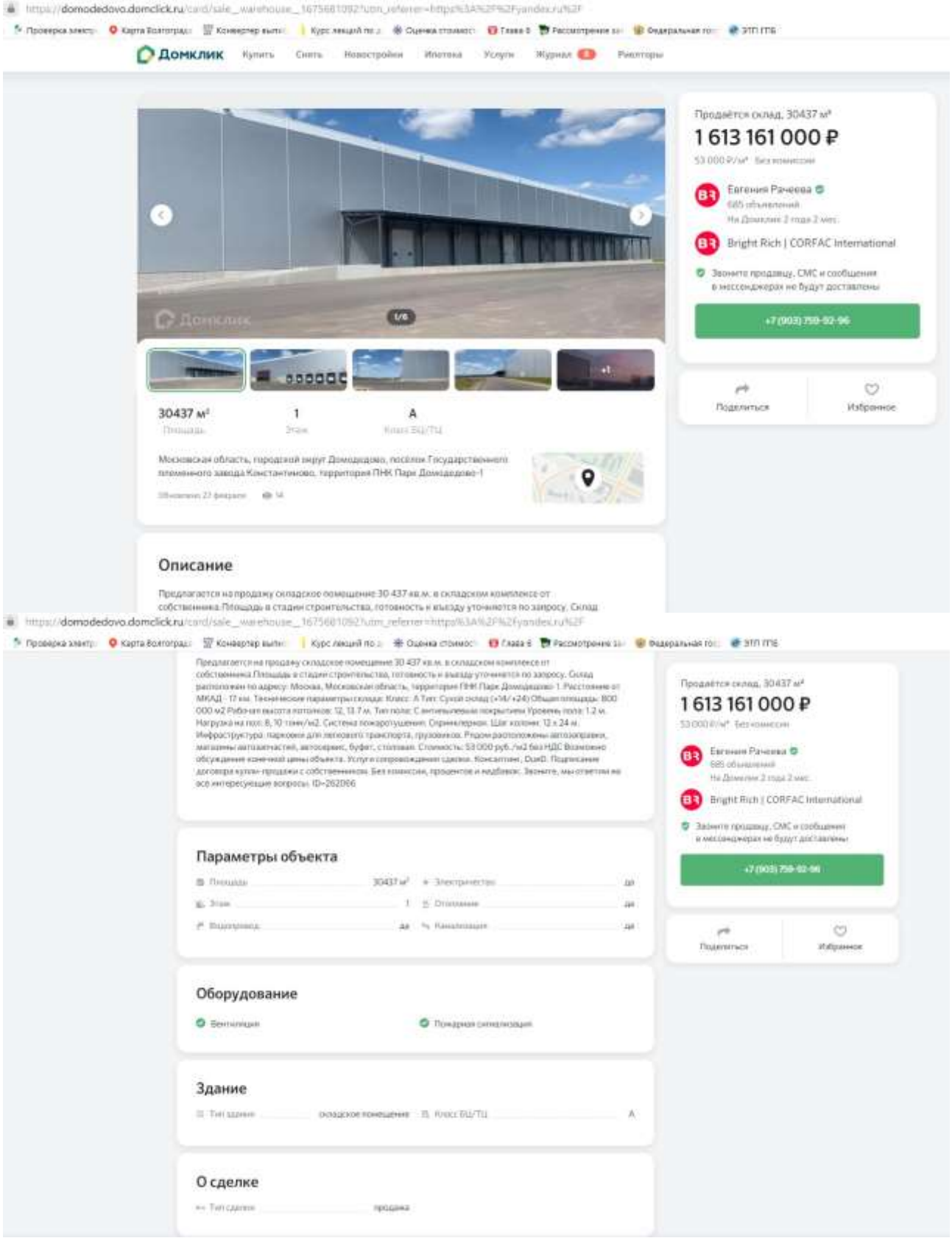



Склад, 33 897 м²
Уточнить условия
Показаться
Общая информация
Высота потолков 12 м
Состояние Типовой ремонт
Материал пола Бетон
Парковка На территории
Тип парковки Для грузового транспорта
Инфраструктура
Офисные помещения
Московская область, Домодедово, мкр. Северного, ул. Индустриальная, 3/4
Каширское шоссе, 18 км от МКАД
Новокаширское шоссе, 16 км от МКАД
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
2 013 481 800 ₽
Включены НДС
Показать телефон
Написать
МЕТА-СТРОЙ-М
Опытный
Документы агентства проверены
MEGASTROY
Цены на ангары.
Узнать больше
Бизнес-класс
с первым взносом
от 1,8 млн ₽
Новый
коттеджный
поселок VISION

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-domodedovo-4489090700

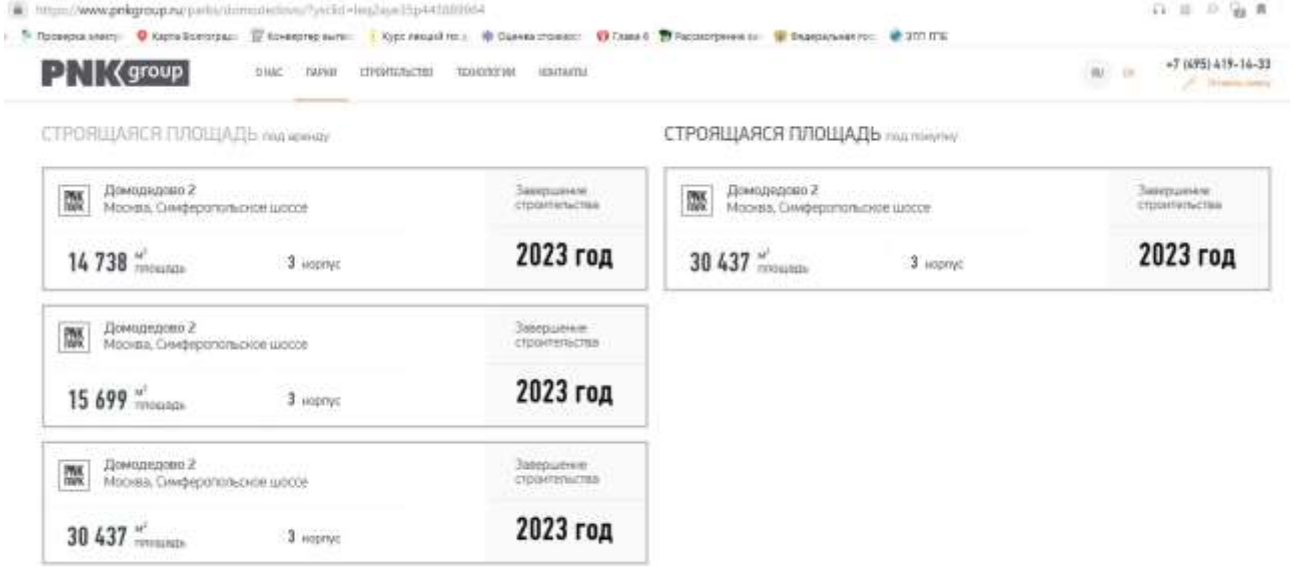


https://domodedovo.domclick.ru/card/sale__warehouse__1675681092?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F



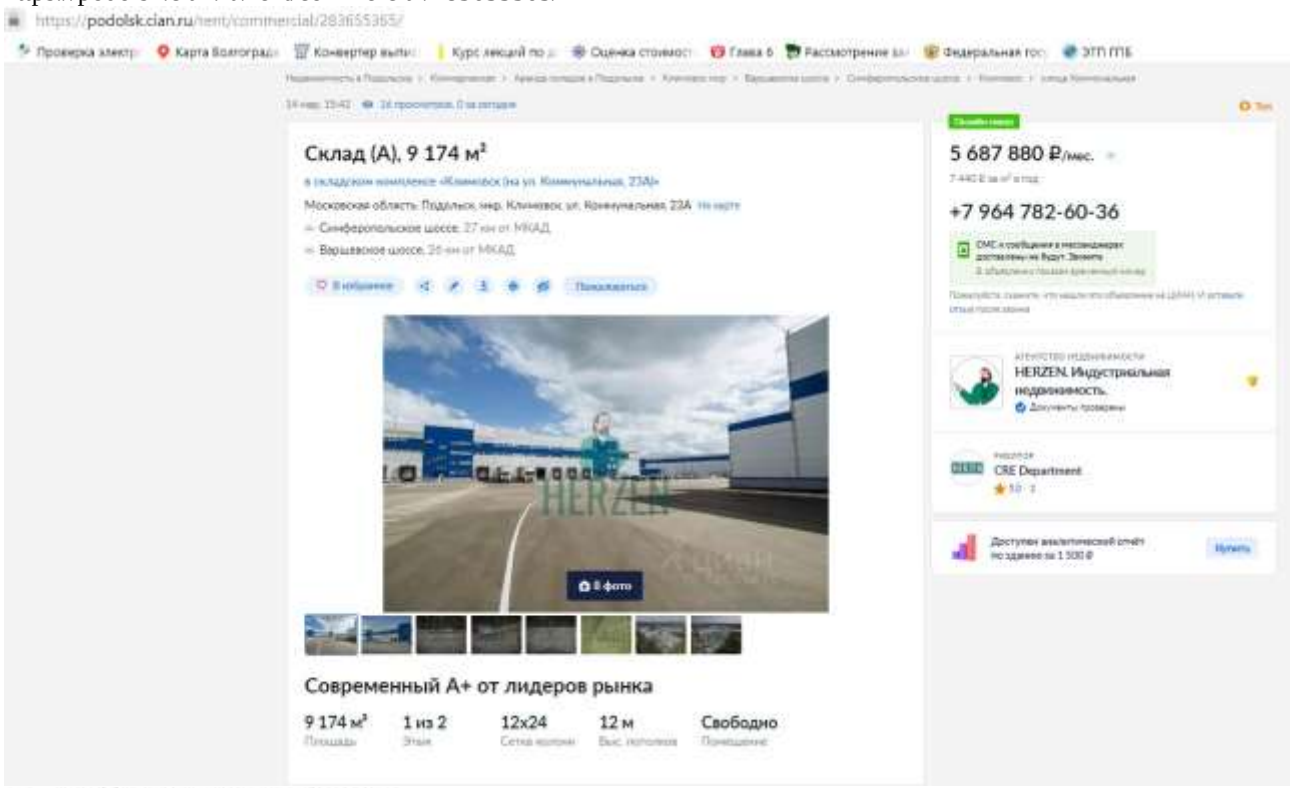
https://www.pnkgroup.ru/parks/domodedovo/?ysclid=leq2aye35p443889964

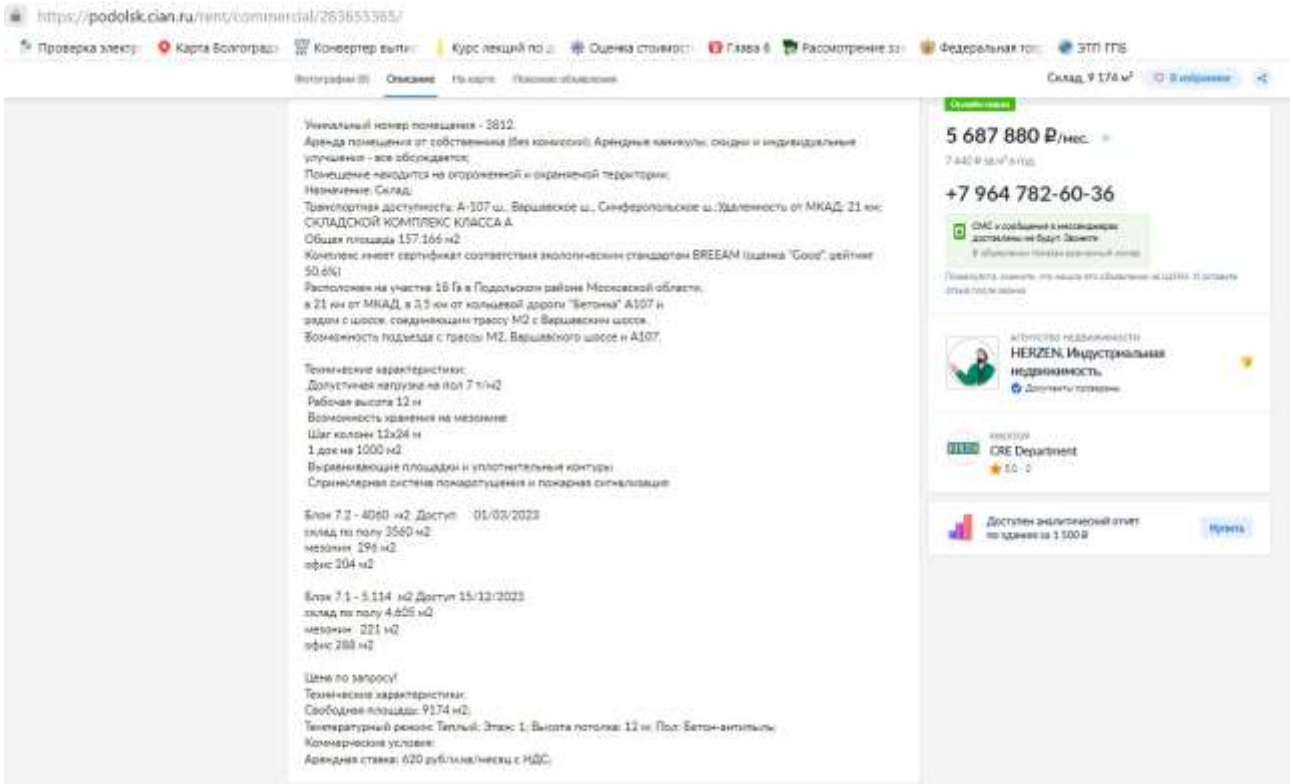


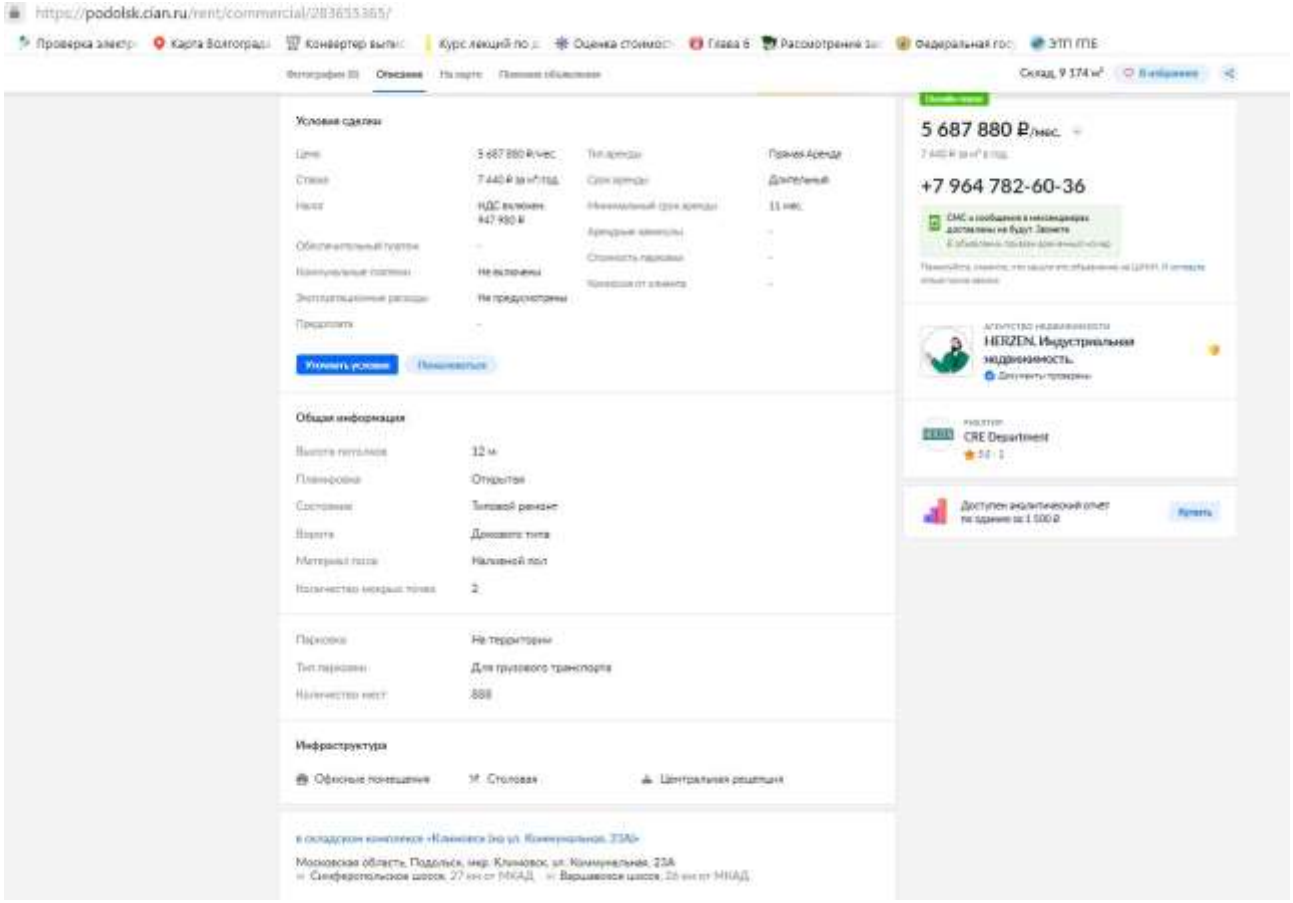


Информация, используемая в выборке по сдаче в аренду складских объектов класса А

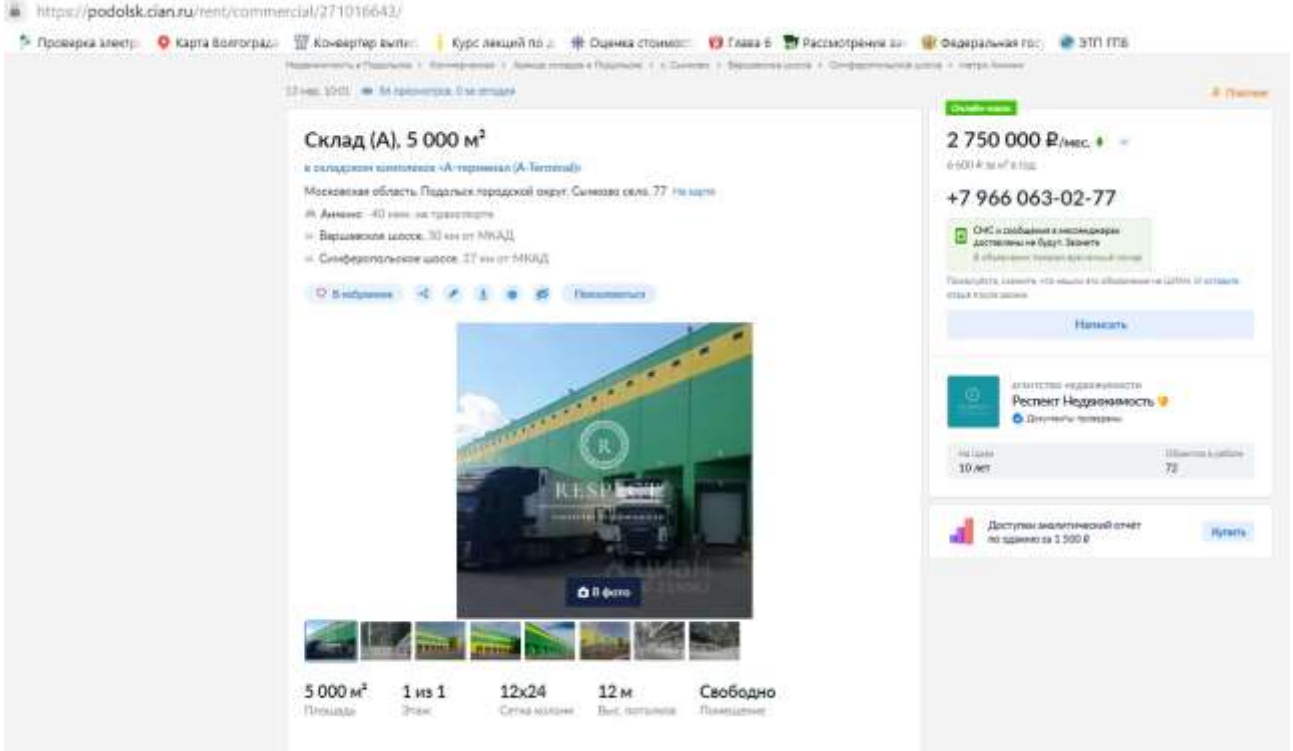
https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/283655365/

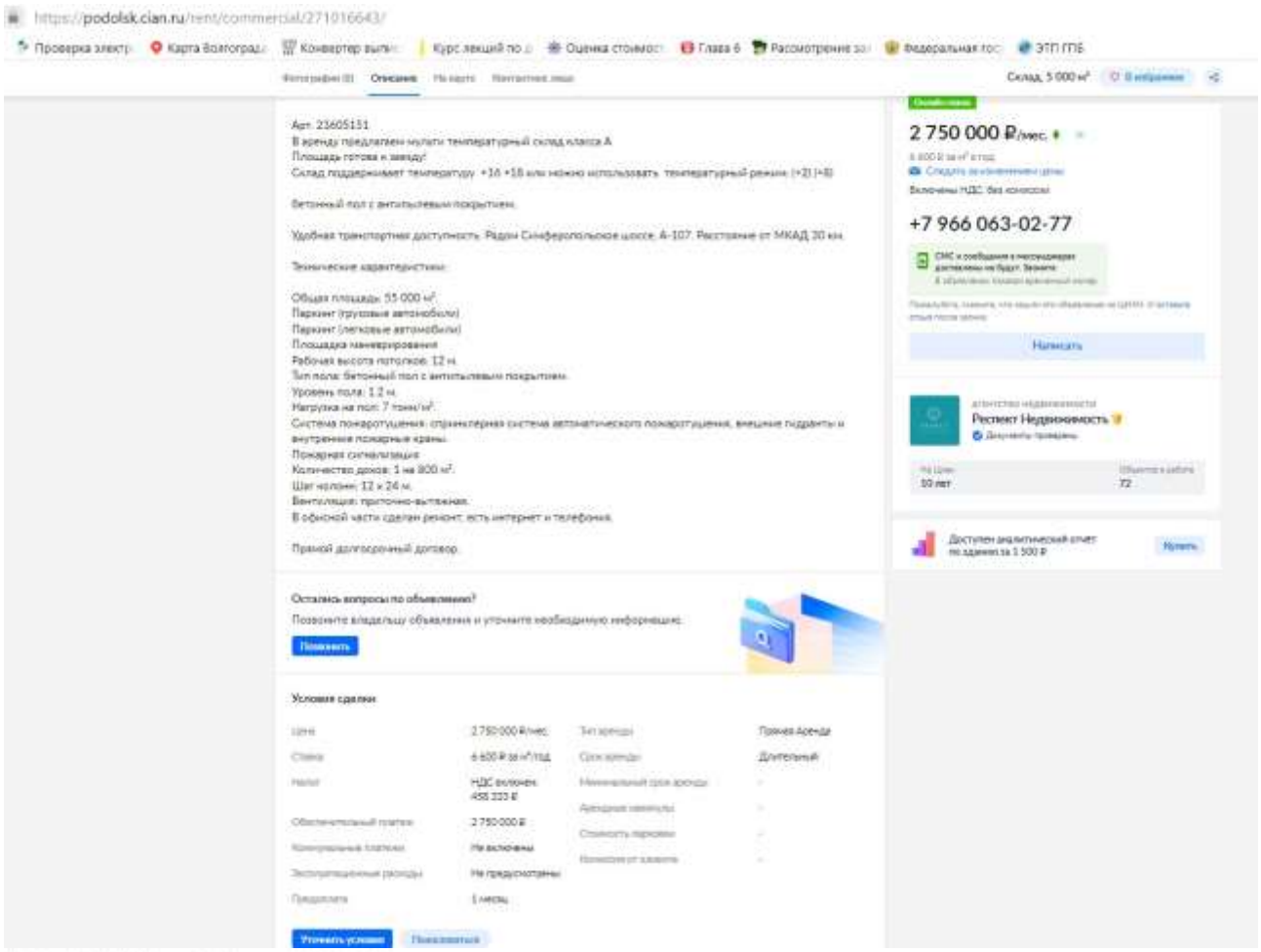


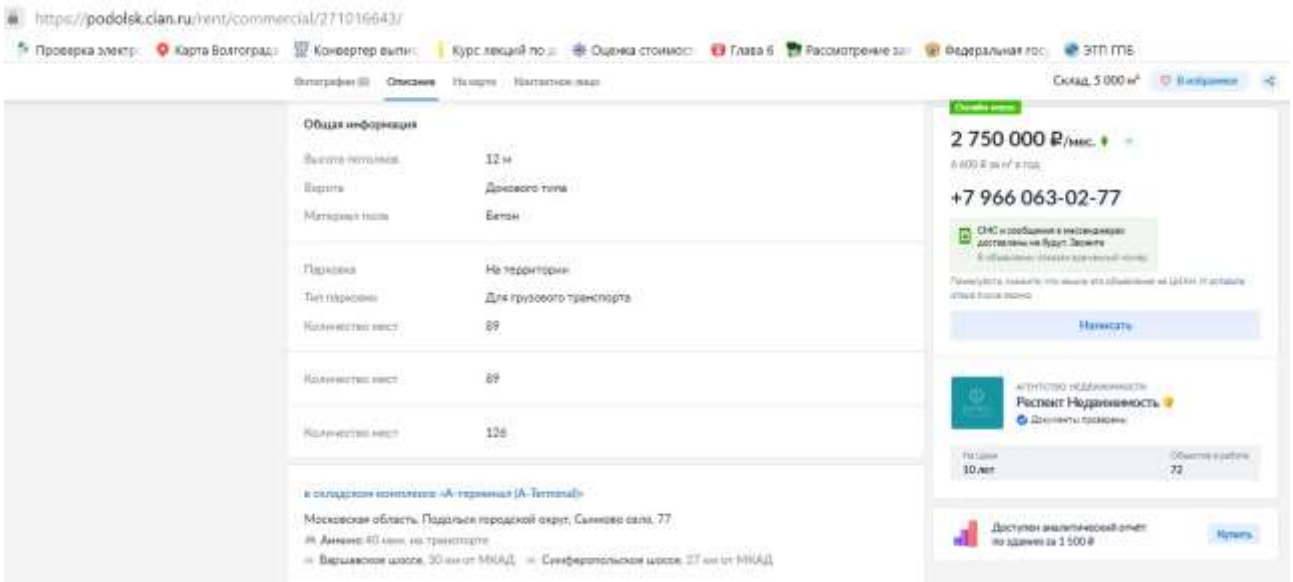




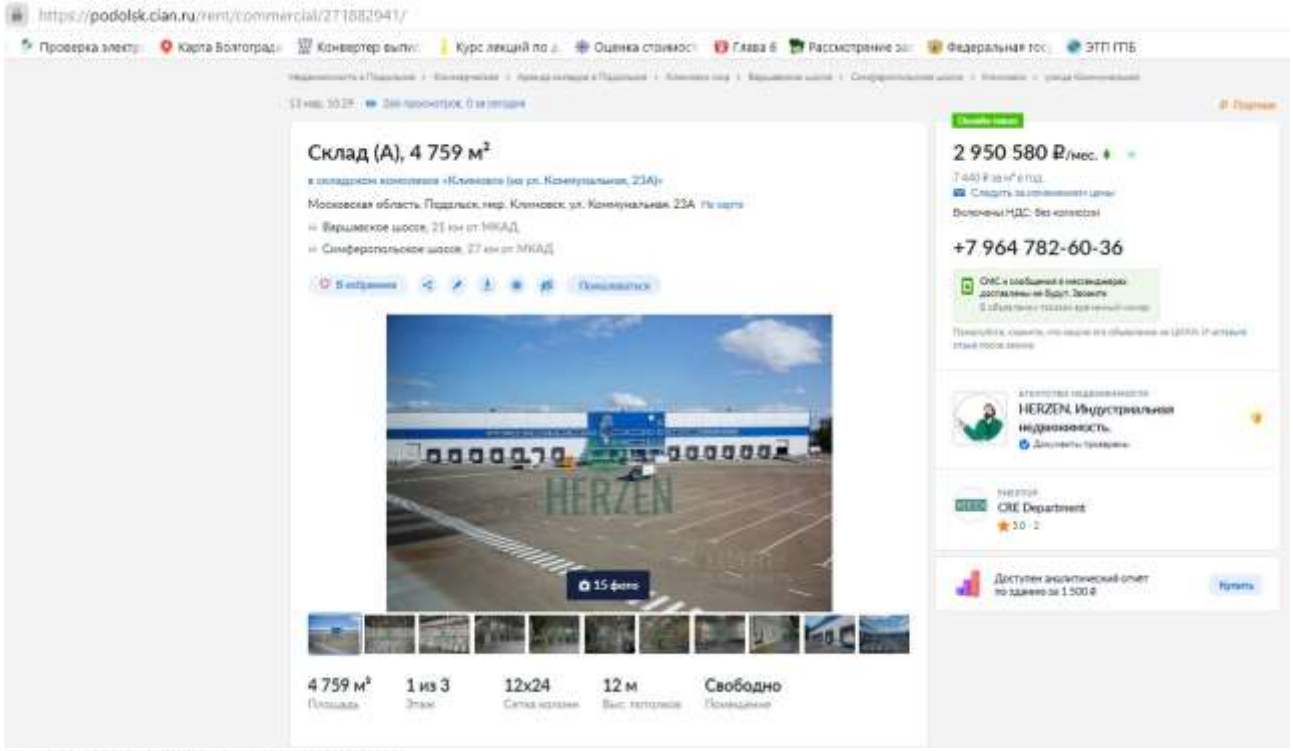
https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/

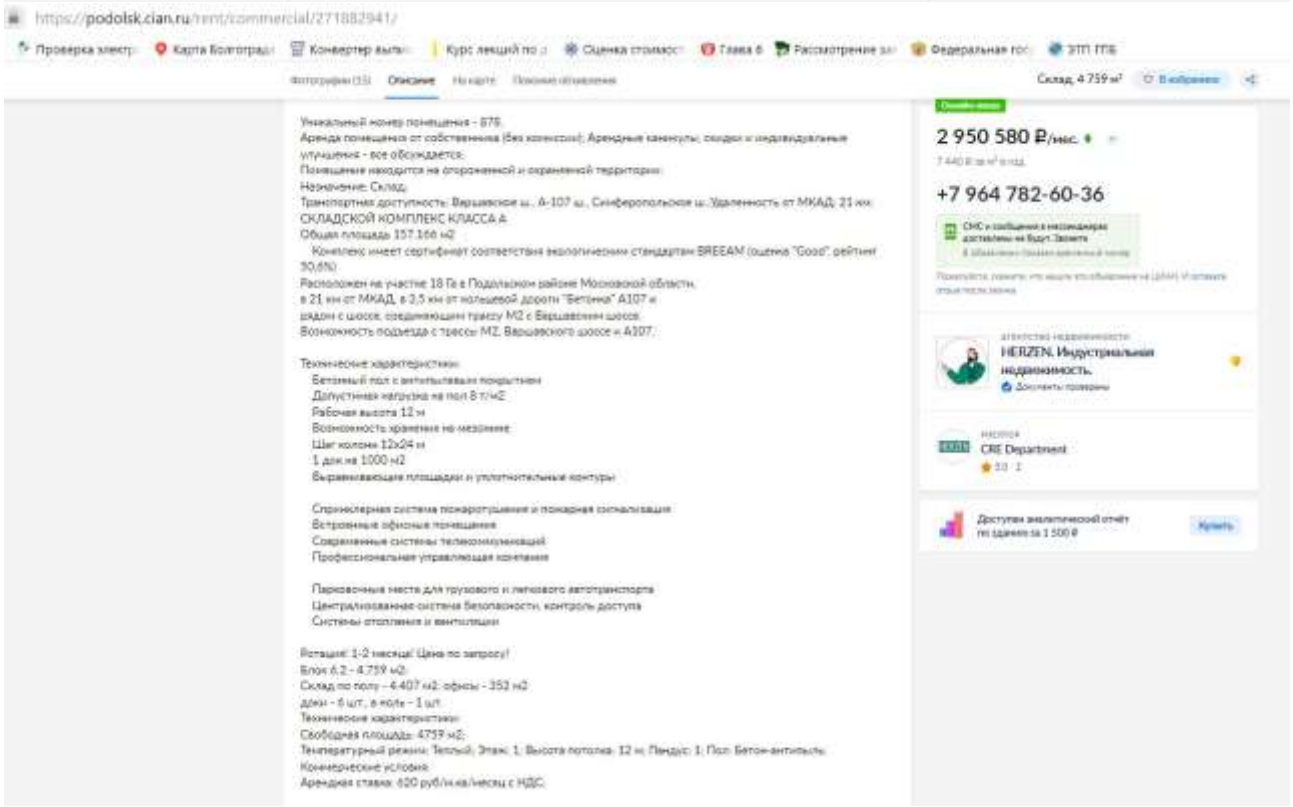


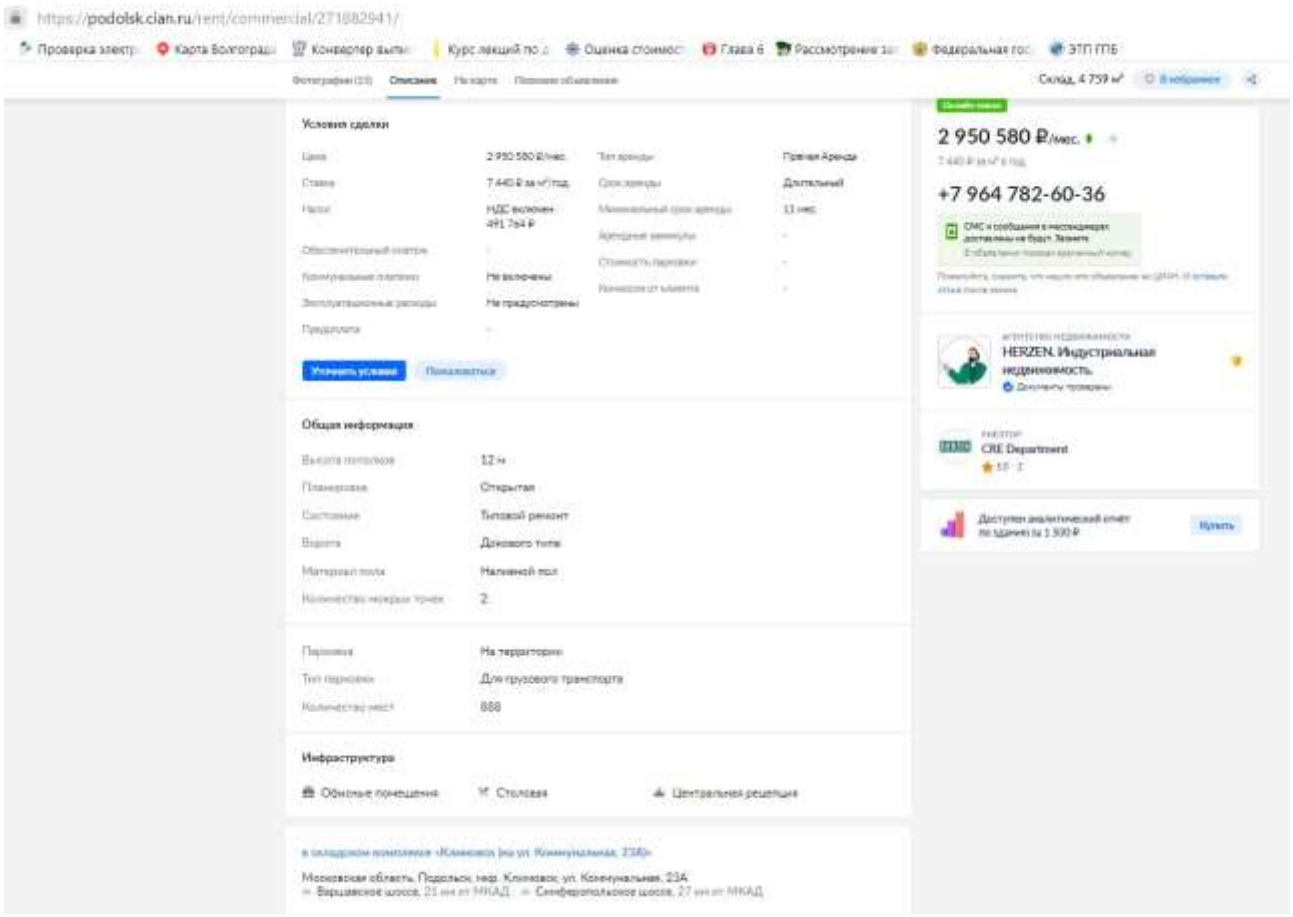

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/
Склад, 5 000 м²
Арт. 23605131
В аренду предлагаем мульти температурный склад класса А
Площадь готова к заезду!
Склад поддерживает температуру +16 +18 или можно использовать температурный режим (+2) (+8)
Бетонный пол с антипылевым покрытием.
Удобная транспортная доступность. Рядом Симферопольское шоссе, А-107. Расстояние от МКАД 30 км.
Технические характеристики:
Общая площадь: 55 000 м².
Паркинг (грузовые автомобили)
Паркинг (легковые автомобили)
Площадка маневрирования
Рабочая высота потолков: 12 м.
Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием.
Уровень пола: 1,2 м.
Нагрузка на пол: 7 тонн/м².
Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения, внешние гидранты и внутренние пожарные краны.
Пожарная сигнализация
Количество доков: 1 на 800 м².
Шаг колонн: 12 х 24 м.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
В офисной части сделан ремонт, есть интернет и телефония.
Прямой долгосрочный договор.
2 750 000 ₽/мес.
+7 966 063-02-77
Написать
Респект Недвижимость
Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽
Купить
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
Цена
2 750 000 ₽/мес.
Ставка
6 600 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен 458 333 ₽
Обеспечительный платеж
2 750 000 ₽
Коммунальные платежи
Не включены
Эксплуатационные расходы
Не предусмотрены
Предоплата
1 месяц
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Длительный
Уточнить условия


https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/
Склад, 5 000 м²
Общая информация
Высота потолков
12 м
Ворота
Докового типа
Материал пола
Бетон
Парковка
На территории
Тип парковки
Для грузового транспорта
Количество мест
89
Количество мест
89
Количество мест
126
2 750 000 ₽/мес.
+7 966 063-02-77
Написать
Респект Недвижимость
Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽
Купить

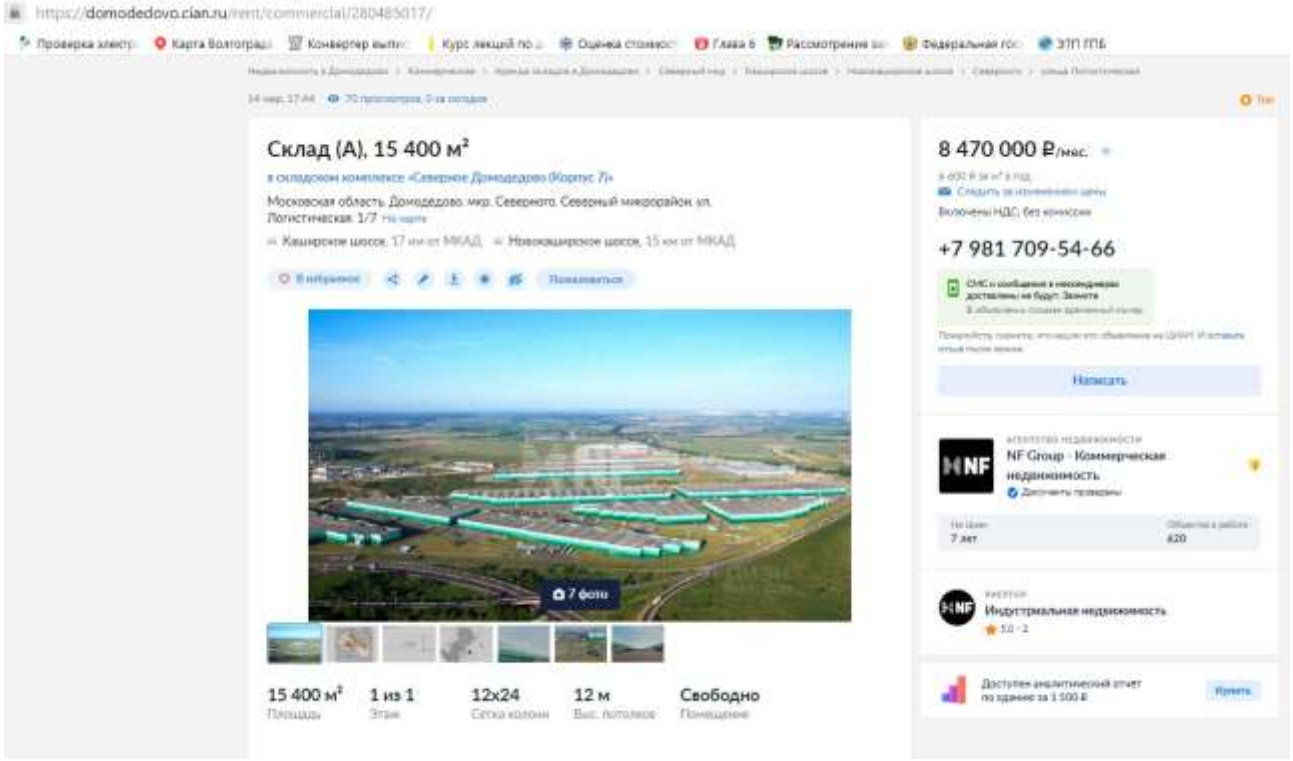
https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271882941/

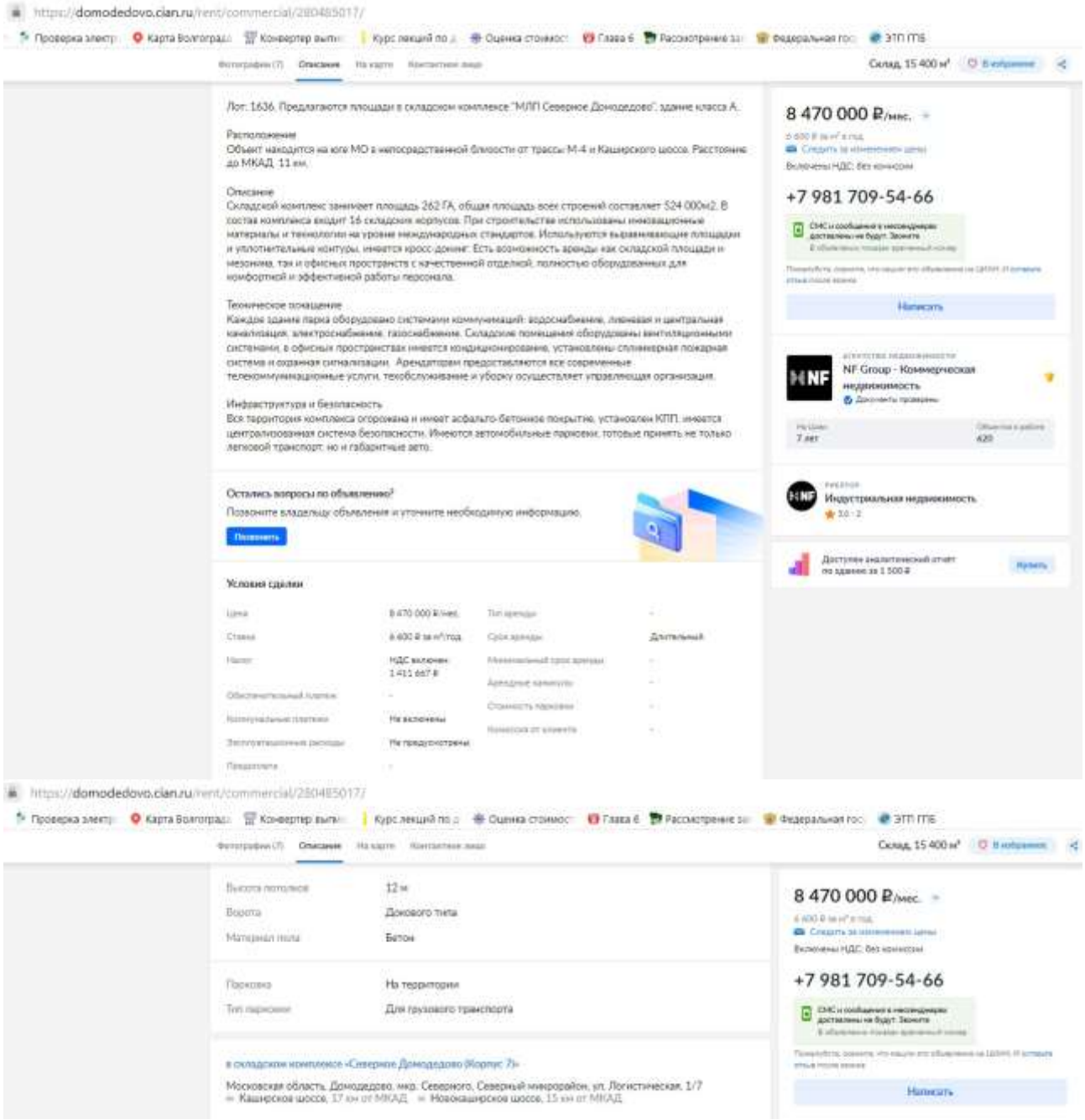




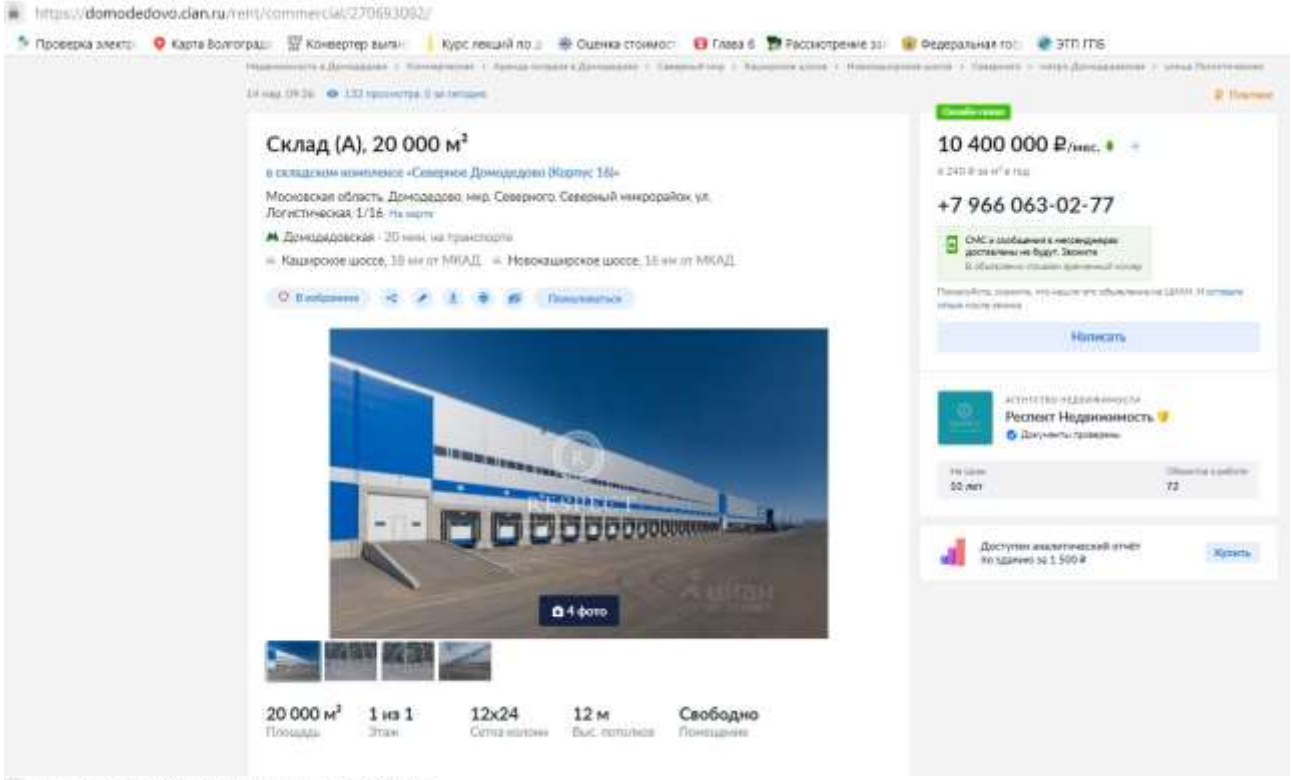


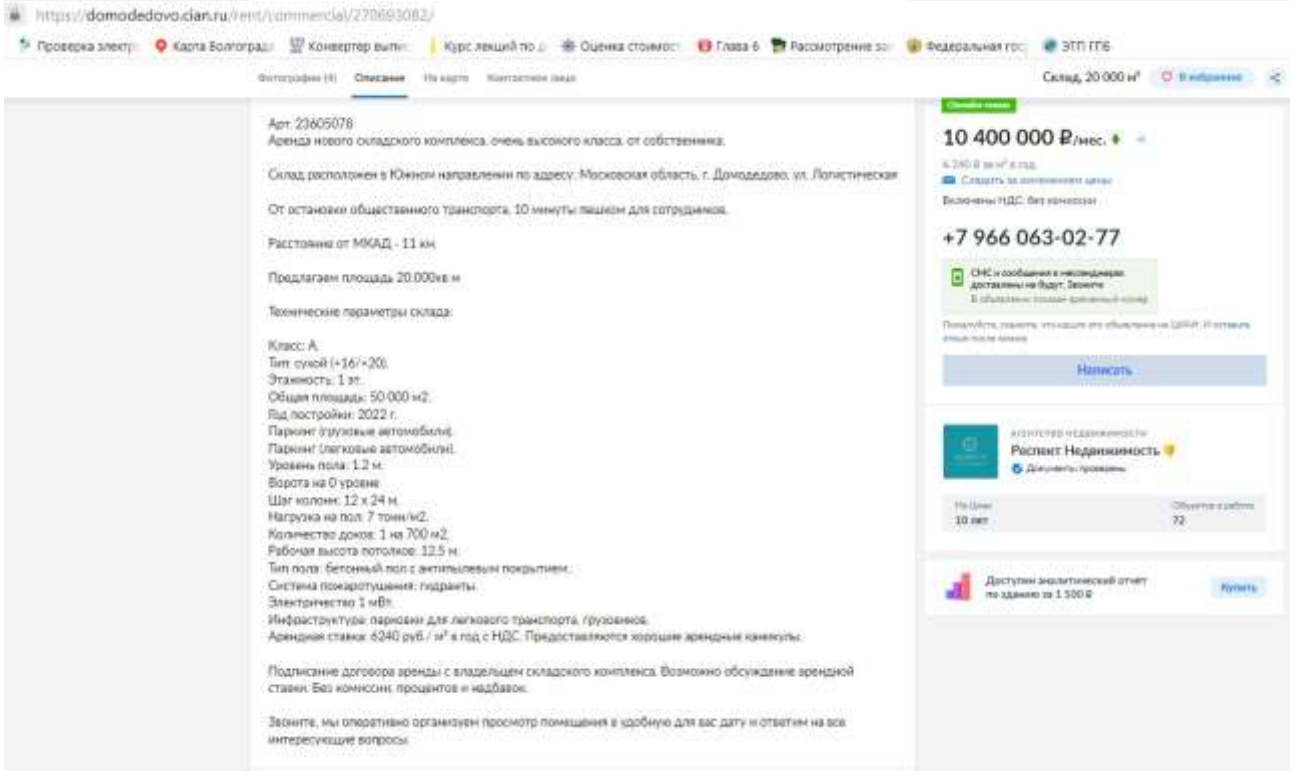
https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/280485017/

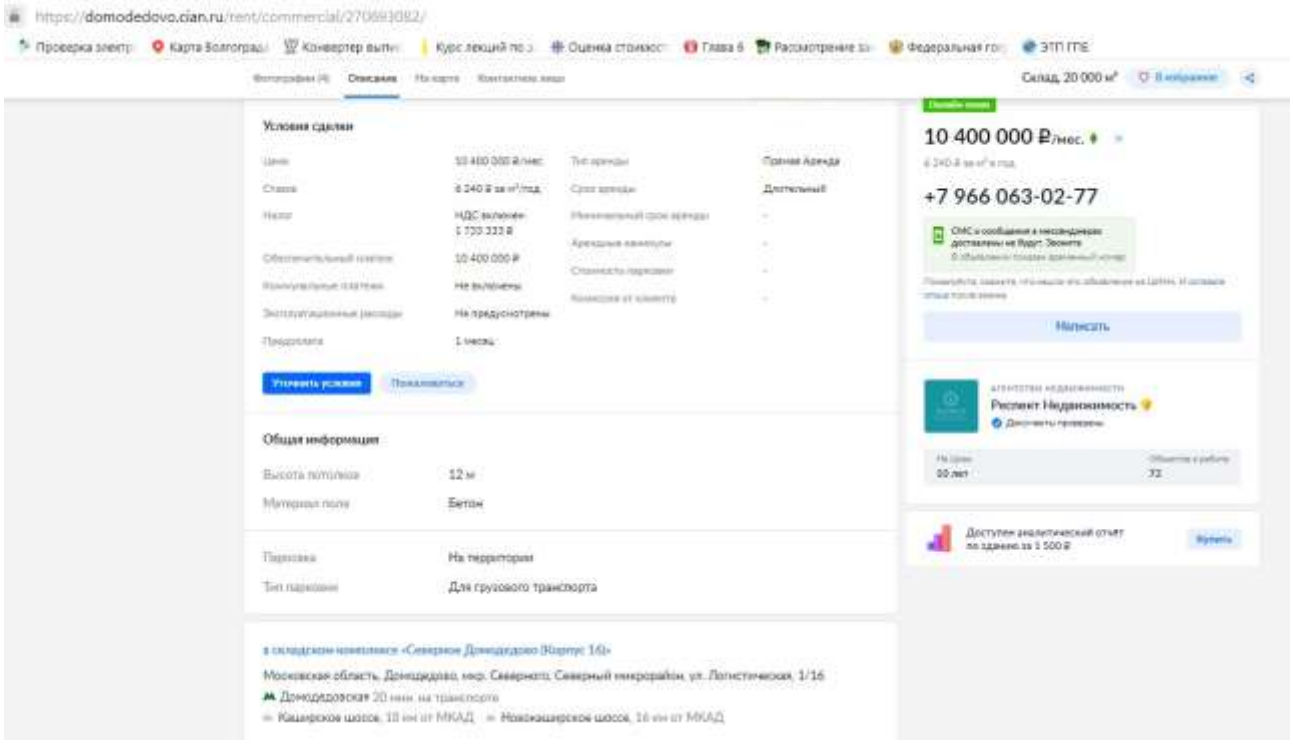



https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/280485017/
Склад, 15 400 м²
Лот: 1636. Предлагаются площади в складском комплексе "МЛП Северное Домодедово", здание класса А.
Расположение
Объект находится на юге МО в непосредственной близости от трассы М-4 и Каширского шоссе. Расстояние до МКАД, 11 км.
Описание
Складской комплекс занимает площадь 262 ГА, общая площадь всех строений составляет 524 000м2. В состав комплекса входит 16 складских корпусов. При строительстве использованы инновационные материалы и технологии на уровне международных стандартов. Используются выравнивающие площадки и уплотнительные контуры, имеется кросс докинг. Есть возможность аренды как складской площади и мезонина, так и офисных пространств с качественной отделкой, полностью оборудованных для комфортной и эффективной работы персонала.
Техническое оснащение
Каждое здание парка оборудовано системами коммуникаций: водоснабжение, ливневая и центральная канализация, электроснабжение, газоснабжение. Складские помещения оборудованы вентиляционными системами, в офисных пространствах имеется кондиционирование, установлены спринклерная пожарная система и охранная сигнализация. Арендаторам предоставляются все современные телекоммуникационные услуги, техобслуживание и уборку осуществляет управляющая организация.
Инфраструктура и безопасность
Вся территория комплекса огорожена и имеет асфальто-бетонное покрытие, установлен КПП, имеется централизованная система безопасности. Имеются автомобильные парковки, готовые принять не только легковой транспорт, но и габаритные авто.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
8 470 000 ₽/мес.
+7 981 709-54-66
Написать
NF Group - Коммерческая недвижимость
Индустриальная недвижимость
Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽
Высота потолков 12 м
Ворота Докового типа
Материал пола Бетон
Парковка На территории
Тип парковки Для грузового транспорта
в складском комплексе «Северное Домодедово (Корпус 7)»
Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/7
Каширское шоссе, 17 км от МКАД
Новокаширское шоссе, 15 км от МКАД

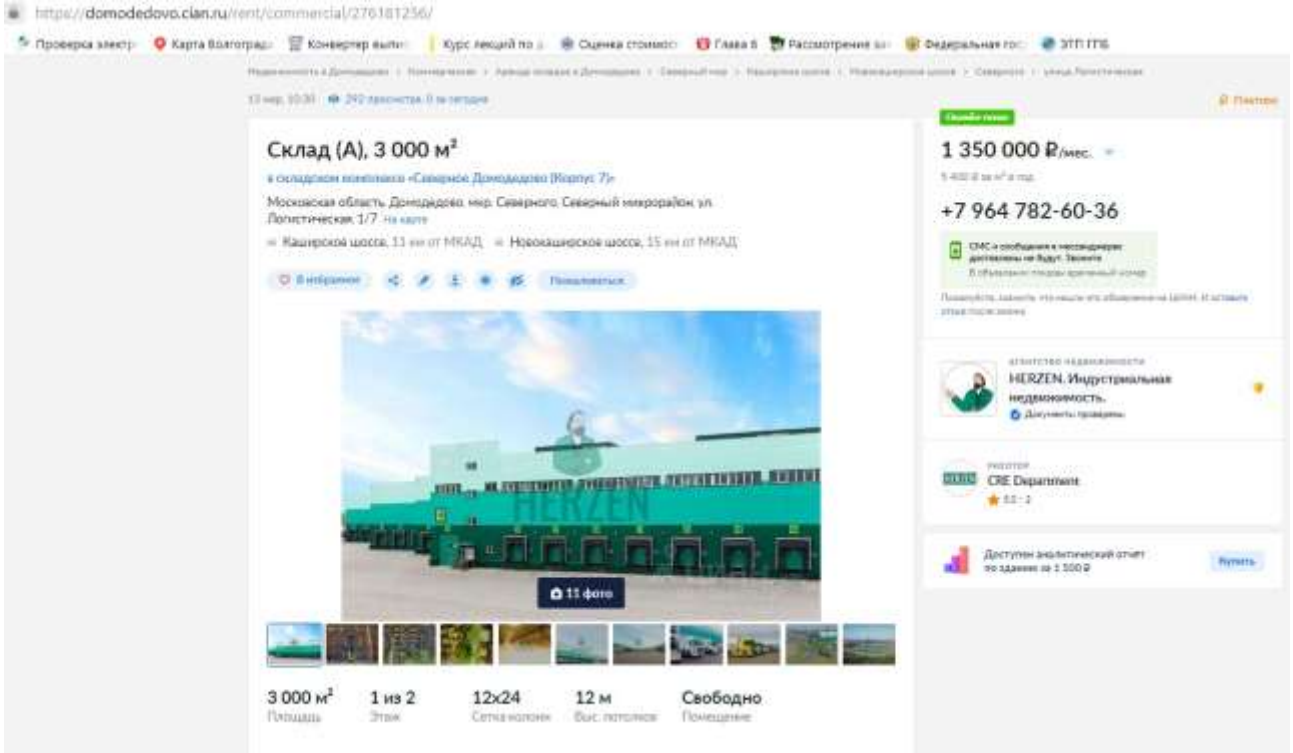
https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/270693082/

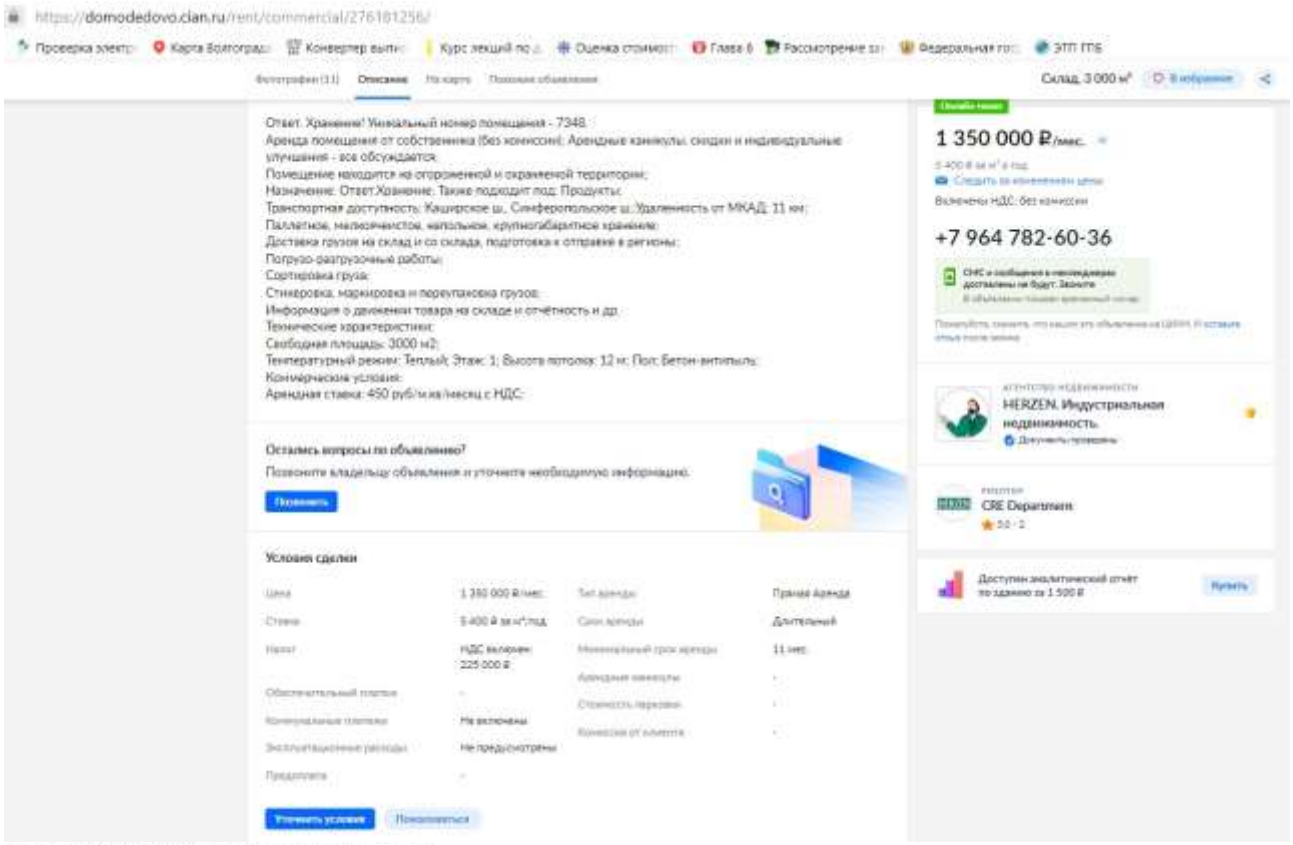


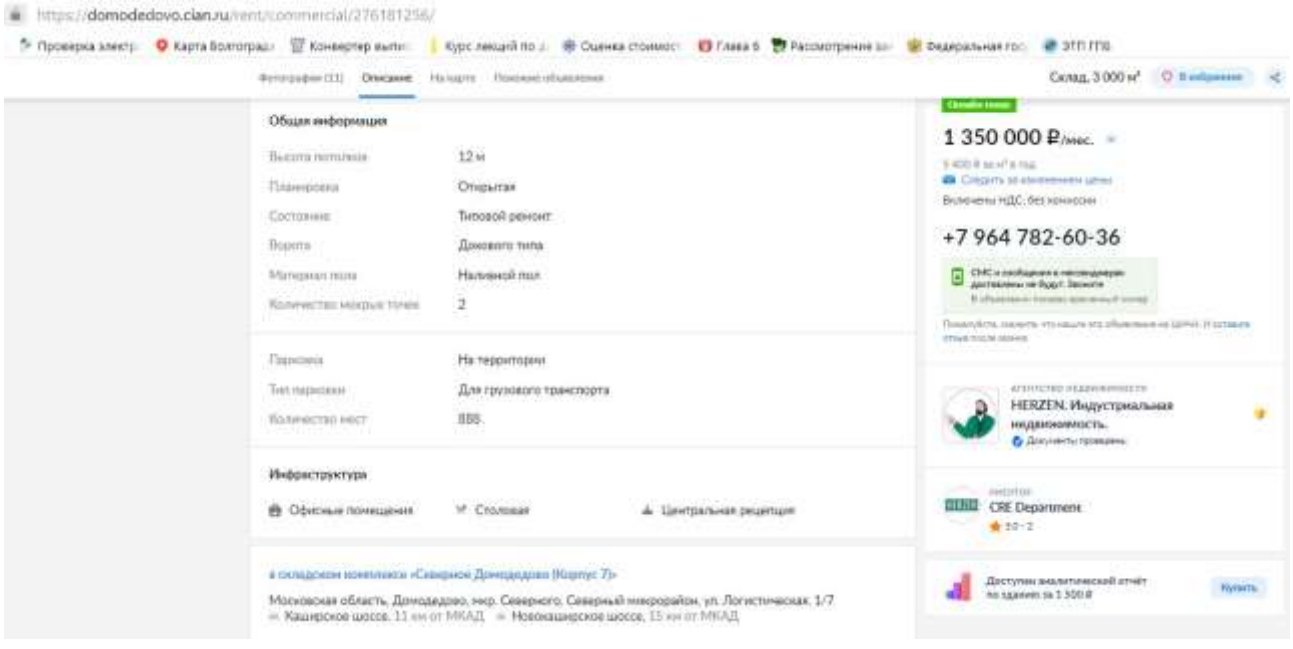




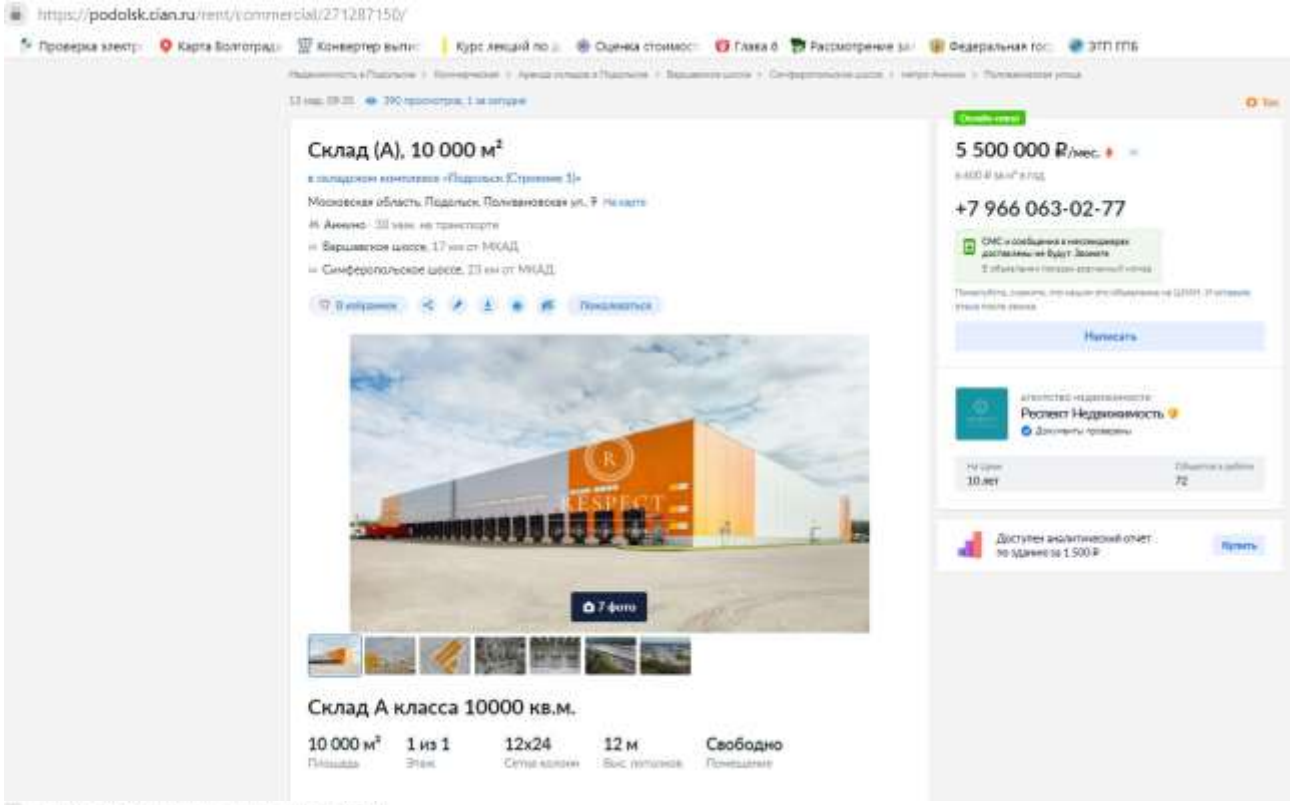
https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/276181256/

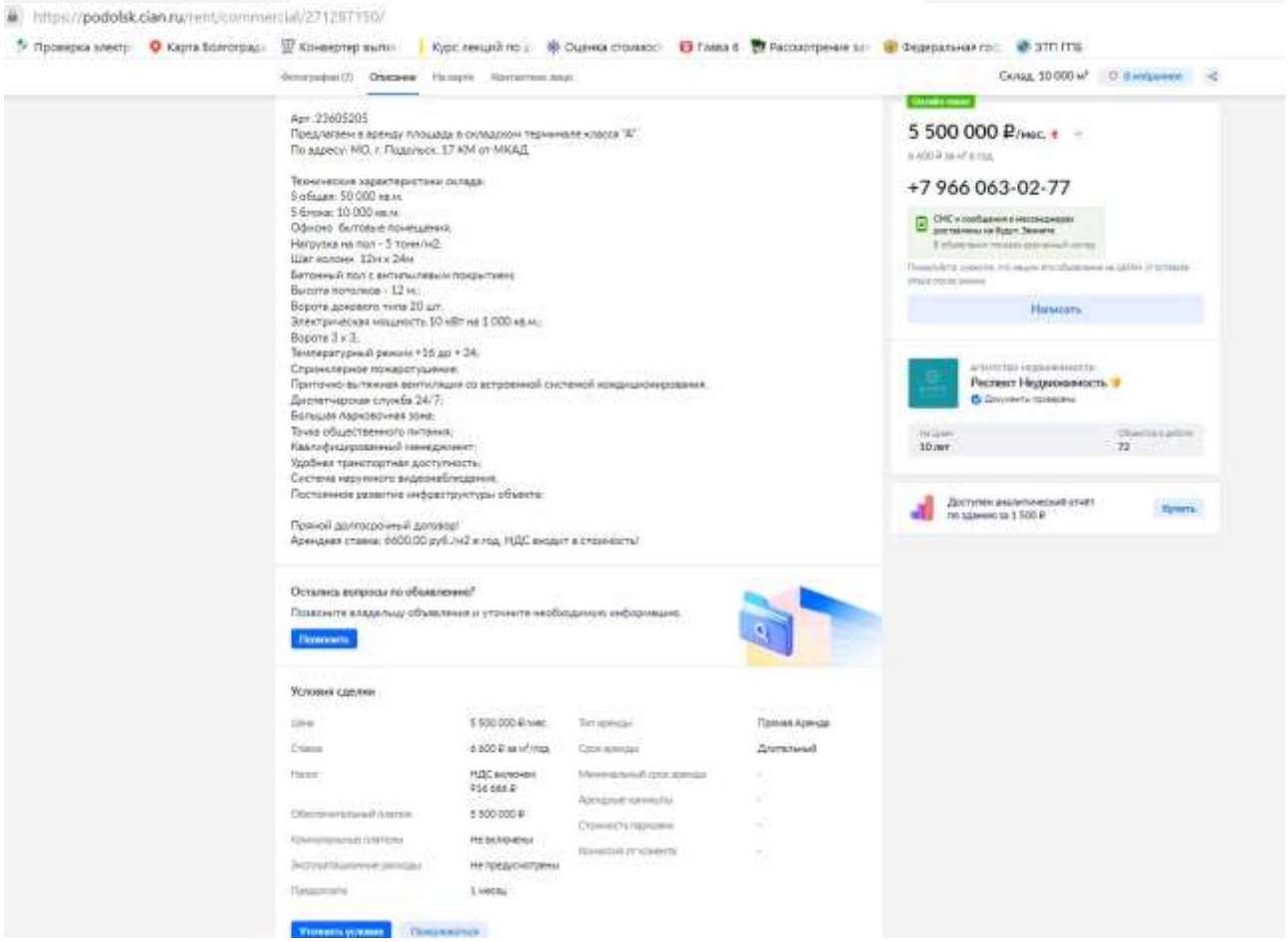


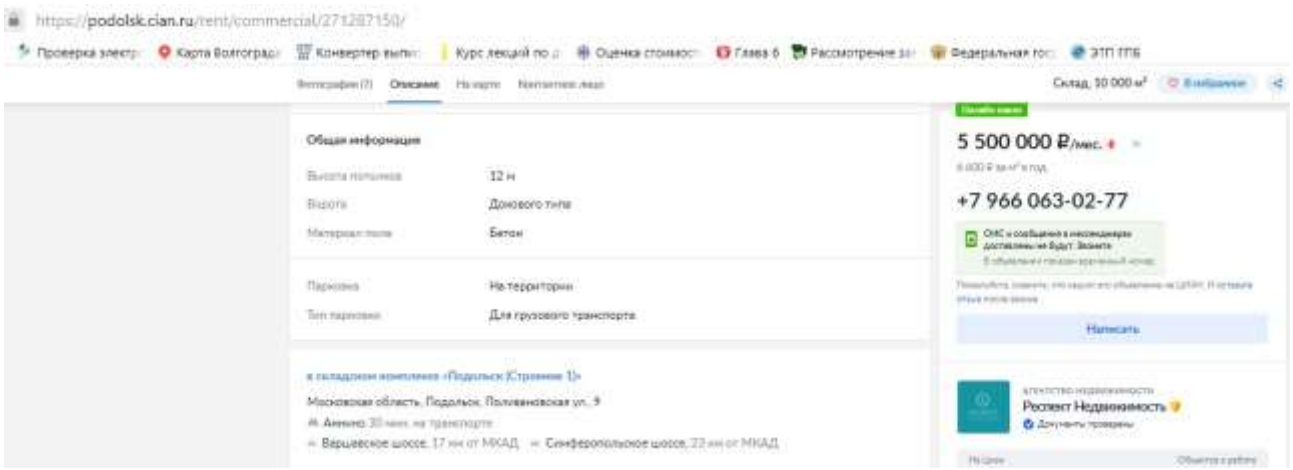

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/276181256/
Склад, 3 000 м²
Ответ. Хранение! Уникальный номер помещения - 7348.
Аренда помещения от собственника (без комиссий). Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается.
Помещение находится на огороженной и охраняемой территории.
Назначение: Ответ.Хранение. Также подходит под: Продукты.
Транспортная доступность: Каширское ш., Симферопольское ш. Удаленность от МКАД: 11 км.
Паллетное, малоэтажное, напольное, крупногабаритное хранение.
Доставка грузов на склад и со склада, подготовка к отправке в регионы.
Погрузо-разгрузочные работы.
Сортировка груза.
Стикеровка, маркировка и переупаковка грузов.
Информация о движении товара на складе и отчётность и др.
Технические характеристики:
Свободная площадь: 3000 м2.
Температурный режим: Теплый; Этаж: 1; Высота потолка: 12 м; Пол: Бетон-антипыль.
Коммерческие условия:
Арендная ставка: 450 руб./м.кв./месяц с НДС.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Условия сделки
1 350 000 ₽/мес.
+7 964 782-60-36
HERZEN. Индустриальная недвижимость.
CRE Department
Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽
Купить


https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/276181256/
Склад, 3 000 м²
Общая информация
Высота потолков 12 м
Планировка Открытая
Состояние Типовой ремонт
Ворота Домкратного типа
Материал пола Наливной пол
Количество мокрых точек 2
Парковка На территории
Тип парковки Для грузового транспорта
Количество мест 888
Инфраструктура
Офисные помещения
Столовая
Центральная рецепция
в складском комплексе «Северное Домодедово (Корпус 7)»
Московская область, Домодедово, мкр. Северного, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/7
Каширское шоссе, 11 км от МКАД
Новокаширское шоссе, 15 км от МКАД
1 350 000 ₽/мес.
+7 964 782-60-36
HERZEN. Индустриальная недвижимость.
CRE Department
Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽
Купить

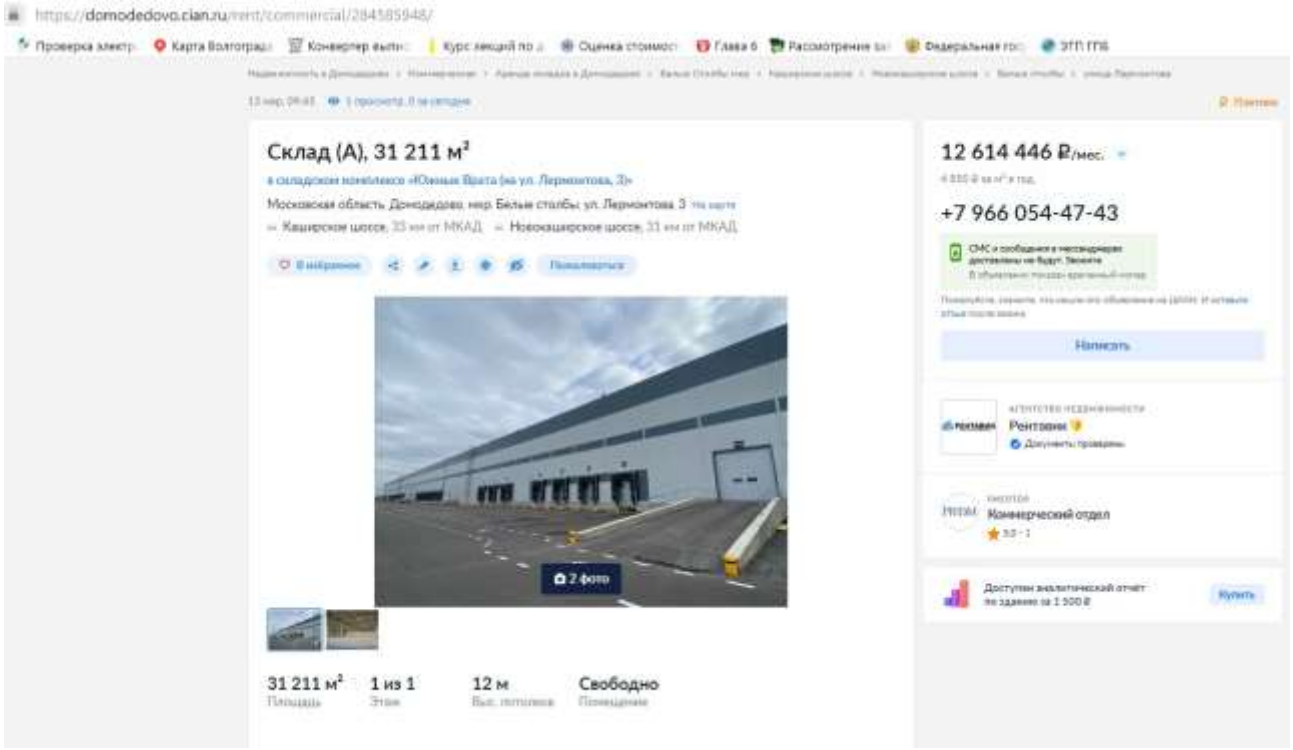
https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271287150/

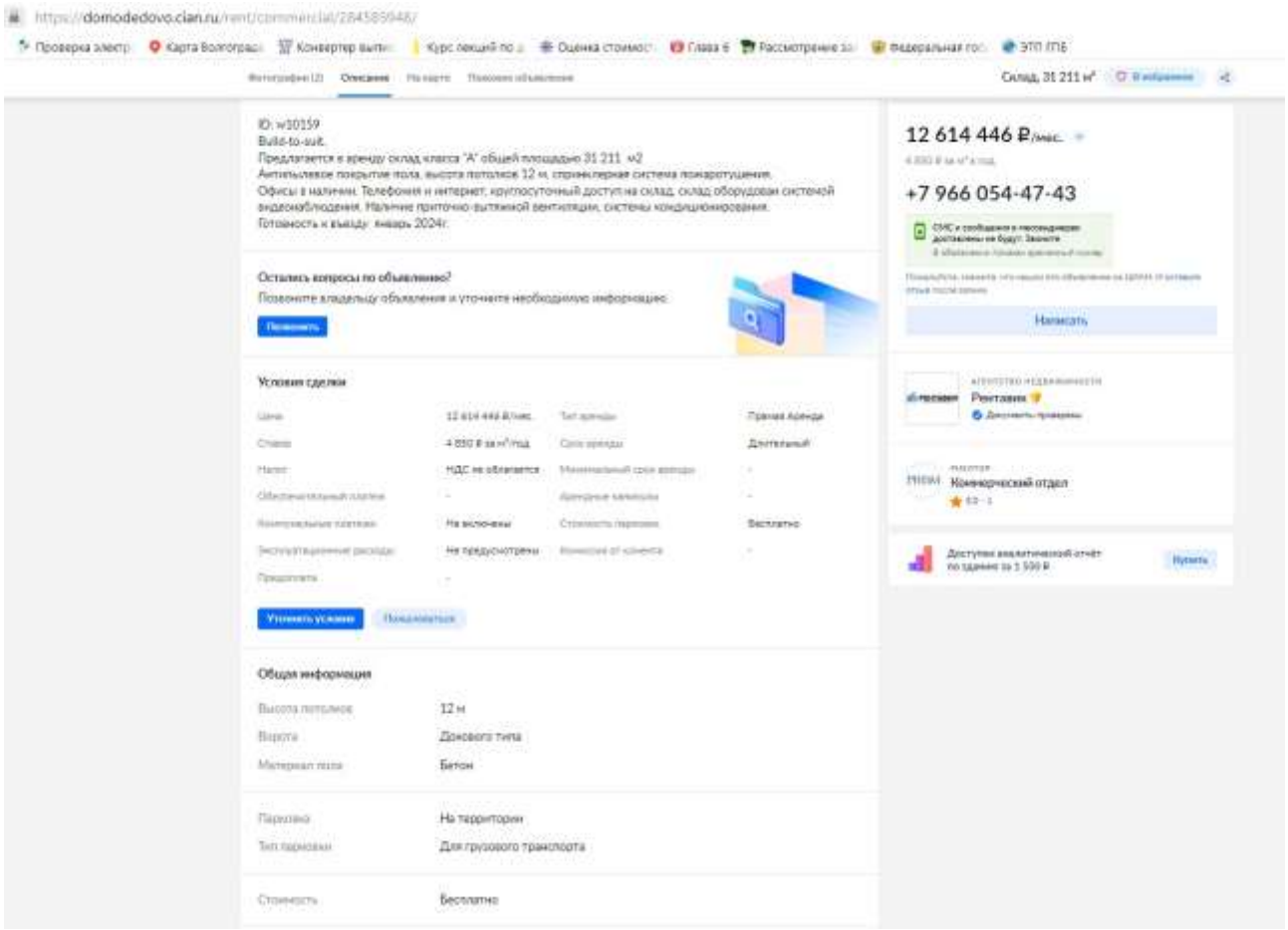






https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/284585948/




https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/284585948/
Склад, 31 211 м²
ID: w30159
Built-to-suit.
Предлагается в аренду склад класса "А" общей площадью 31 211 м2
Антипылевое покрытие пола, высота потолков 12 м, спринклерная система пожаротушения.
Офисы в наличии. Телефония и интернет, круглосуточный доступ на склад, склад оборудован системой видеонаблюдения. Наличие приточно-вытяжной вентиляции, системы кондиционирования.
Готовность к выезду: январь 2024г.
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию
Позвонить
12 614 446 ₽/мес.
+7 966 054-47-43
Написать
Условия сделки
Цена
12 614 446 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая аренда
Ставка
4 850 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
Налог
НДС не облагается
Коммунальные платежи
На включены
Стоимость парковки
Бесплатно
Эксплуатационные расходы
Не предусмотрены
Предоплата
Уточнить условия
Общая информация
Высота потолков
12 м
Ворота
Докового типа
Материал пола
Бетон
Парковка
На территории
Тип парковки
Для грузового транспорта
Стоимость
Бесплатно
Рентавик
Коммерческий отдел
Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 990 ₽
Купить

Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Исх.№ 22-121-4/1485 от 15.03.2023 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489125786 от 23 августа 2022 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489125756 от 23 августа 2022 г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489125845 от 23 августа 2022 г.
4. 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.
5. Технический паспорт на здание (Универсальное индустриальное здание №9 (по ПЗУ № 9)), составленный по состоянию на 19 мая 2020 г.
6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-27-15519-2020 от 13 марта 2020 г.
7. Письмо, Исх. №22-121-4/1475/2 от 10 марта 2023 г.
8. Данные по арендному потоку, Исх. № 22-121-4/1475/1 от 10 марта 2023 г.
9. Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г.
10. Дополнительное соглашение №1 от 25 августа 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г.
11. Дополнительное соглашение №2 от 21 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г.
12. Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г.
13. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489126284 от 23 августа 2022 г.
14. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2022/489126138 от 23 августа 2022 г.
15. 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.
16. Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 27 июля 2020 г.
17. Данные по арендному потоку, предоставленные Заказчиком, Исх. № 22-121-4/1475/3 от 10 марта 2023 г.
18. Долгосрочные договоры аренды с Арендатором №1 и №2 от 29 ноября 2019 г.
19. Акт приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №1
20. Акт приема-передачи складских помещений и технических помещений от 01 апреля 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2.
21. Акт приема-передачи помещений от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2.
22. Дополнительное соглашение №1 от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г.
23. Дополнительное соглашение №1 от 07 июля 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г.
24. Дополнительное соглашение №2 от 07 июля 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г.
25. Фотоматериалы.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения к ним, а также акты приема-передачи помещений (пп. 9-12, 18-24) относятся к

документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Представитель по доверенности
Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Стрелецкий А.С.

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125786			
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:	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 1
Площадь, м²:	15499.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2019
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	248069121.66

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125786			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1976**	

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
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна №18-11-141
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2 :** ___		Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125786					
Кадастровый номер:				**50:27:0020806:1976**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:27:0020806:1976-50/143/2021-9 от 20.01.2021	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление		
		дата государственной регистрации:	20.01.2021		
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1976-50/143/2021-10		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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		
		основание государственной регистрации:	'Договор доверительного управления' от 24.10.2019		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125786			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1976**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	12.09.2020	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1976-50/215/2020-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	в срок до 16.03.2027 включительно	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:	'дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года' от 25.08.2020; 'долгосрочный договор аренды ' от 01.11.2019	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125786			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1976**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125786			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1976**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	422411.47	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	422411.47	2198774.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	422170.25	2198774.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	422170.25	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	422399.86	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	422399.85	2198695.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	422403.86	2198695.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	422403.87	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	422411.47	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125786			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1976**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125756			
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):	площадь	268.7	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	9) иные сооружения производственного назначения		
Наименование:	Гараж по ПЗУ №Г9		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2020		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4038062.94		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125756			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2197**	

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
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна №18-11-141
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение					
вид объекта недвижимости					
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2 :** ___		Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125756					
Кадастровый номер:				**50:27:0020806:2197**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:27:0020806:2197-50/143/2021-10 от 20.01.2021	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление		
		дата государственной регистрации:	20.01.2021		
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2197-50/143/2021-11		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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		
		основание государственной регистрации:	'Договор доверительного управления' от 24.10.2019		

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125756			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2197**	

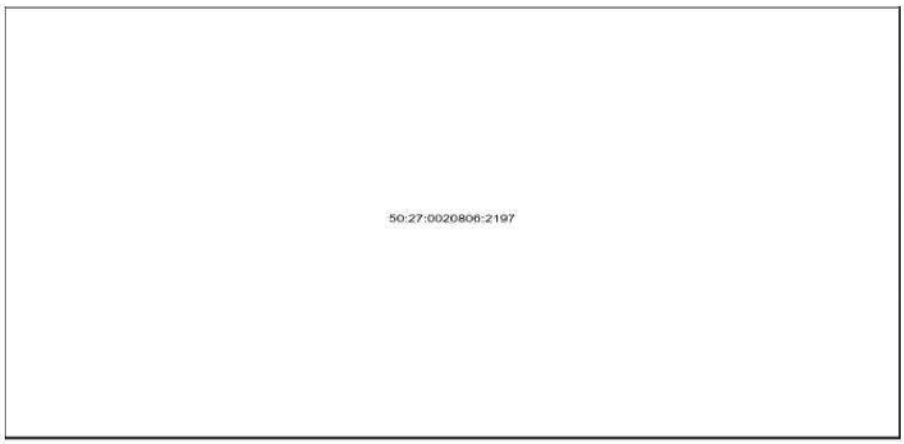
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	12.09.2020	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2197-50/215/2020-3	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 16.03.2027 включительно	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:	'долгосрочный договор аренды ' от 01.11.2019; 'дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года' от 25.08.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125756			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2197**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125756			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2197**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	422443.27	2198725.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	422443.27	2198748.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	422430.15	2198748.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	422430.15	2198725.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	422443.27	2198725.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125756			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2197**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
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:	Московская область , г Подольск , д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское
Площадь:	37632 +/- 68кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	46172958.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0020806:1976, 50:27:0020806:2197
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:2099, 50:27:0020806:2098, 50:27:0020806:2100
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна №18-11-141
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1485. Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Сервитут (право), № 50:27:0020806:2718-50/215/2020-3 от 28.10.2020
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Сервитут (право), № 50:27:0020806:2718-50/215/2020-2 от 28.10.2020
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.3.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3.	Долевая собственность, № 50:27:0020806:2718-50/143/2021-12 от 20.01.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.3.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		20.01.2021
		номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2718-50/143/2021-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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
		основание государственной регистрации:		'Договор доверительного управления' от 24.10.2019

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.4.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.4.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.4.1.	вид:		Сервитут
		дата государственной регистрации:		28.10.2020
		номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2718-50/215/2020-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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:		
	3.4.2.	вид:		Сервитут
		дата государственной регистрации:		28.10.2020
		номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2718-50/215/2020-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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:		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422435.74	2198663.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	422451.74	2198679.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	422451.74	2198787.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	422451.74	2198819.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	422439.74	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	422424.47	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	422404.47	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	422404.47	2198795.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	422402.47	2198789.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	422398.68	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	422395.36	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	422174.36	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	422163.95	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	422155.95	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	422155.95	2198734.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	422147.6	2198726.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	422146.61	2198725.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	422146.61	2198713.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	422146.61	2198687.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	422146.61	2198674.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	422167.24	2198663.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:27:0020806:2718/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	37	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489125845			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2718**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	422147.6	2198726.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	422146.61	2198725.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	422146.61	2198687.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	422147.6	2198687.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	422147.6	2198687.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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:

Уполномоченный представитель

_____ / Вьюн Е.В./

От имени Застройщика:

Генеральный директор

_____ / 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 ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»	Генеральный директор 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 02/2019111-27
от 11.11.19г.

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.

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БУЗД

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

2425

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

Бюро по управлению закупками ЖК Группы МТС
БУЗД

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)

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:

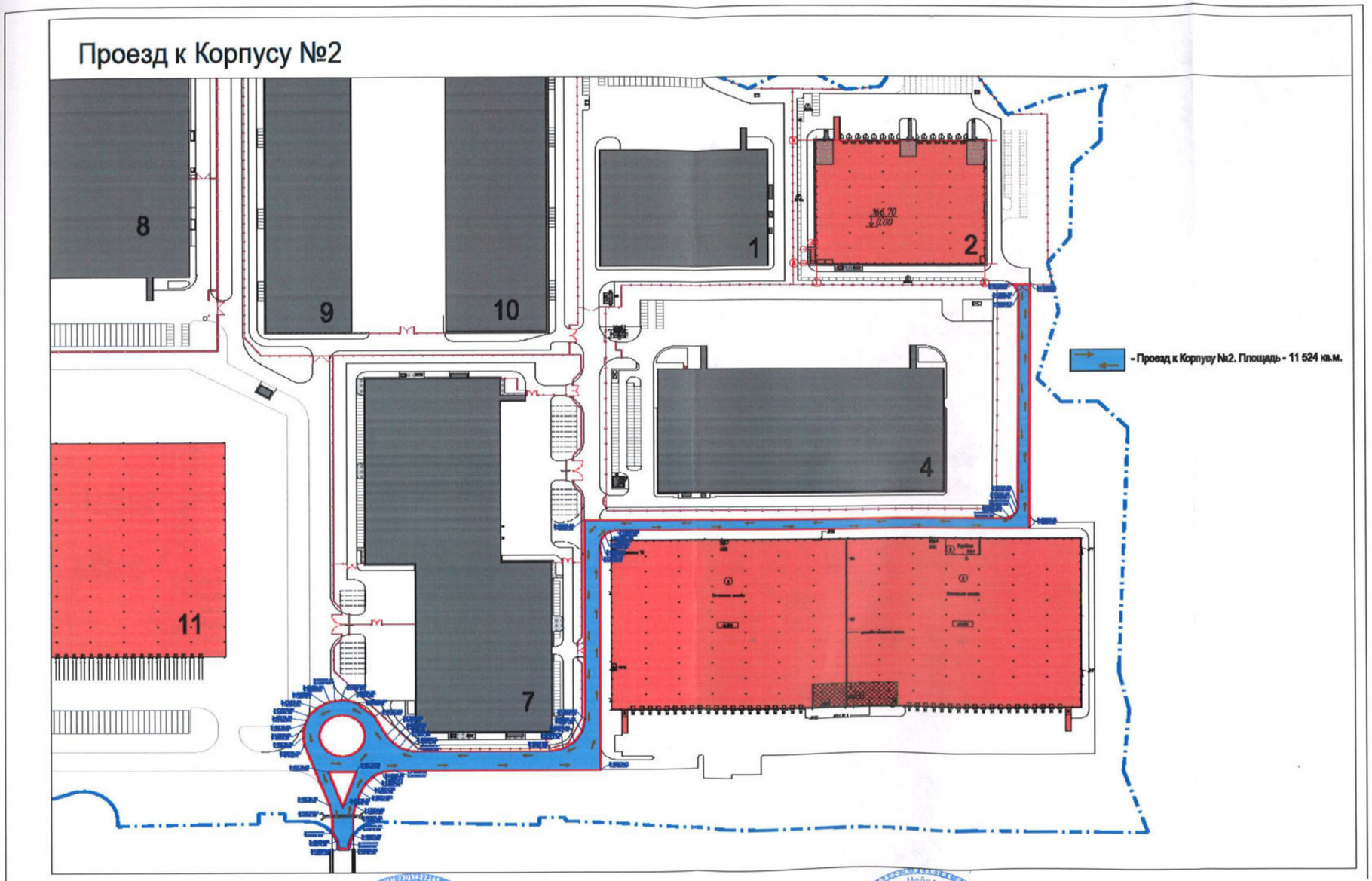
/В.С. Токарева /

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:

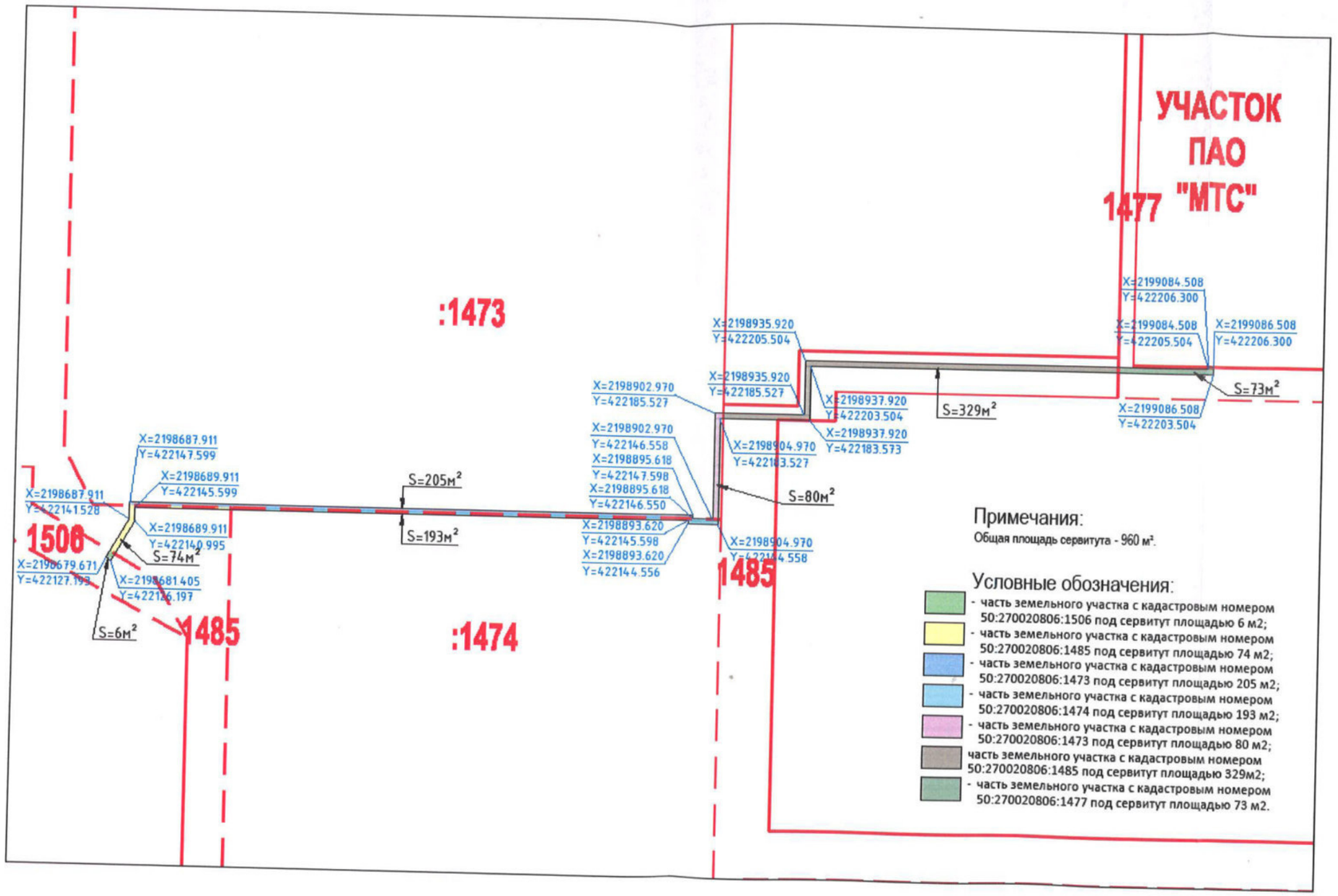
/В.С. Токарева /

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;

Отдел управления закупками АО «ГУМРК «Казгидромет»
БуЗД

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

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БУЗД

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.

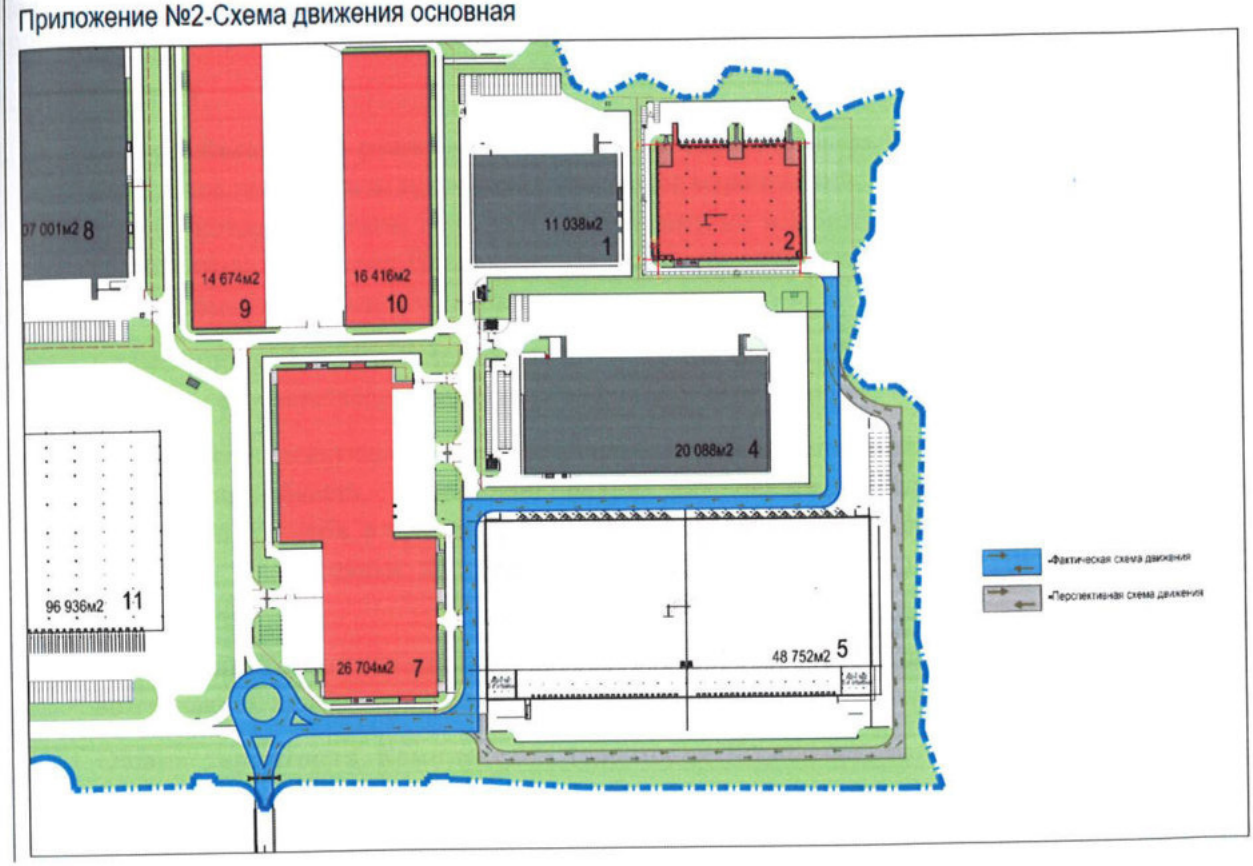
От имени Собственника: /В.С. Токарева /

От имени Пользователя: /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

Блок по управлению закупками КЦ Группа ЛТС
БУ3D

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.

Блок по управлению объектами КЦ Группы МТС
БУЗД

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

Блок по управлению закупками МТС БУЗД

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

Блок по управлению закупками Группы МТС
БУЗД

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:

_____/В.С. Токарева /

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 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 50:23:0028806:1477-50/001/2019-17,18
Государственный регистратор прав _____ (подпись, М.П.) _____ (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена отделом предоставления государственных услуг в электронном виде

Государственный регистратор

«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

Вх 02/20190924-1
от 24.09.19г.

г. Москва

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

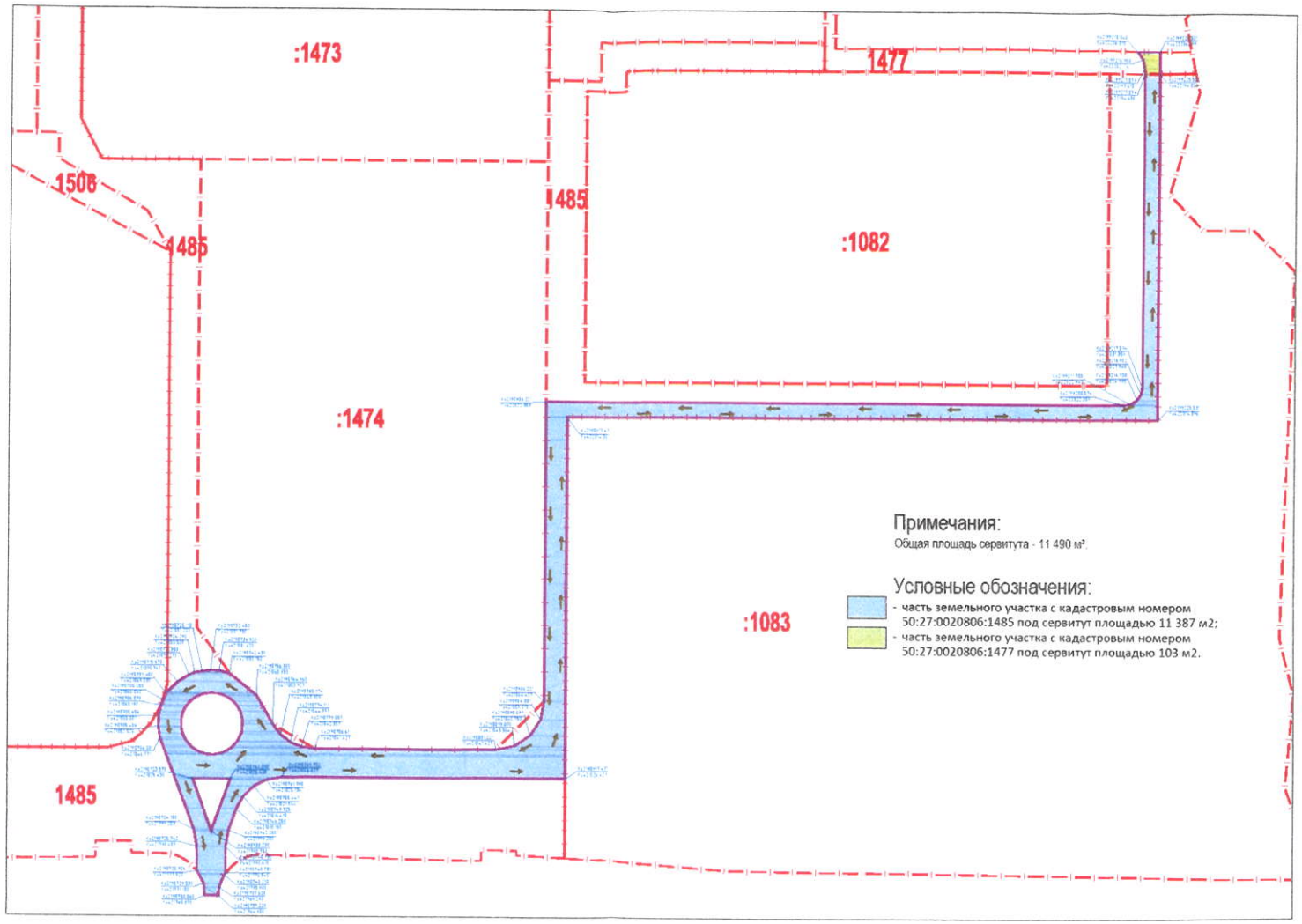
От имени Пользователя:

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" **Агапова.И.А.**	

М. П.

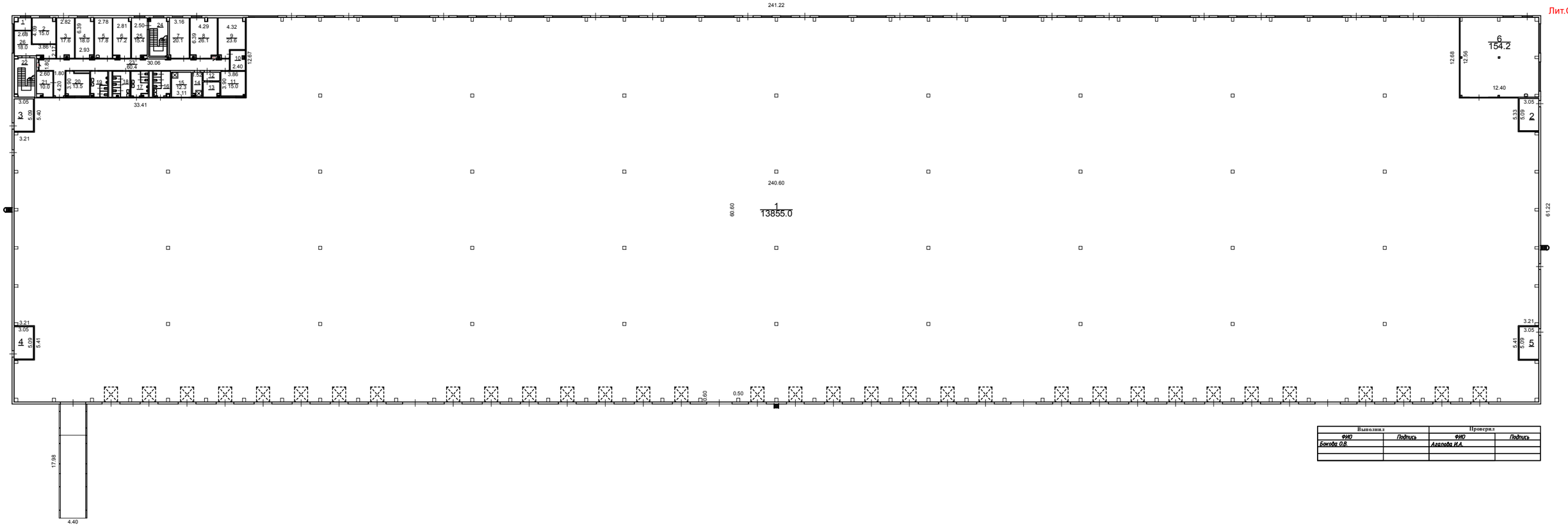
5. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

1 этаж

Лит.С



Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Бокова О.В.		Агапова И.А.	

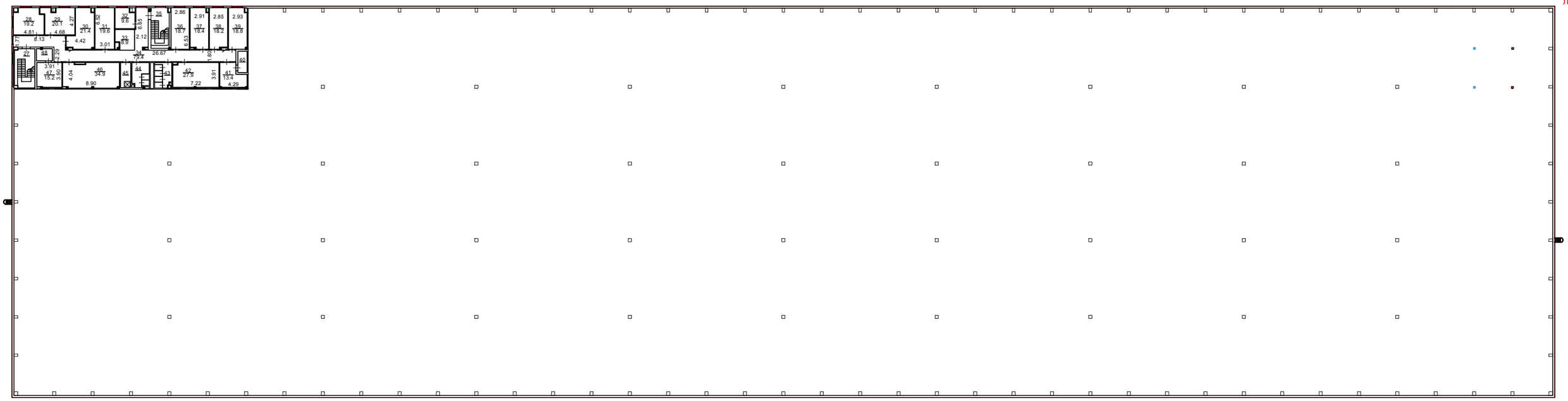
5. План этажа здания

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.*	

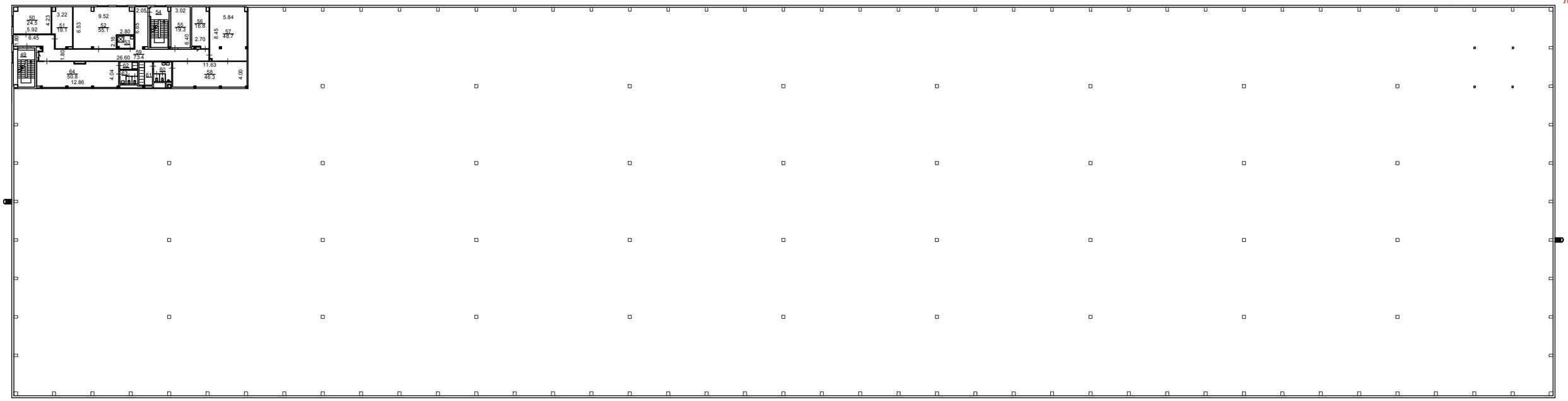
5. План этажа здания

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***		

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика
«Дельта», 142326, Московская область, г. Чехов,
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
село Новоселки, промзона Новоселки, влд.19,
полное наименование организации – для
стр.14, офис 2, yurin@pdevel.ru
юридических лиц), его почтовый индекс

и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата **13.03.2020** № **RU50-27-15519-2020**

I. **Министерство жилищной политики Московской области**
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии “Росатом”)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию ~~построенного~~, реконструированного объекта капитального строительства; ~~линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта~~,

Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 1-й этап УИЗ № 9. Реконструкция, с размещением нового строительства Гаража на з/у 50:27:0020806:2098
(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 50:27:0020806:2099
50:27:0020806:2098

строительный адрес:
Московская область, Городской округ Подольск, с/п. Лаговское, вблизи д. Валищево

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,

№ **RU50-27-15009-2019** , дата выдачи **25.12.2019** , орган, выдавший разрешение на

строительство Министерство жилищной политики Московской области.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Строительный объем - всего	куб.м	197884,30	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	15499,30	15499,30
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
Гараж по ПЗУ №Г9			
Строительный объем - всего	куб.м	2334,00	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	268,70	268,70
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	1-3	1-3
в том числе подземных		-	-

Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
Гараж по ПЗУ №Г9			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	1	1
в том числе подземных		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий,	кв.м.	-	-

веранд и террас)			
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных		-	-
Количество секций		-	-
Количество студий	шт.	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв.м	-	-
Общая площадь студий	кв.м	-	-
1-комнатные	шт./кв.м	-	-
2-комнатные	шт./кв.м	-	-
3-комнатные	шт./кв.м	-	-
4-комнатные	шт./кв.м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Лифты	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			

Наименование производственного объекта		-	-
Тип производственного объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-

Иные показатели			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Класс энергоэффективности здания		-	А++
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м2.	-	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		-	-
Заполнение световых проемов		-	-
Гараж по ПЗУ №Г9			
Класс энергоэффективности здания		-	А++
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м2.	-	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		-	-
Заполнение световых проемов		-	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического(-их) плана(-ов):

от 26.02.2020, подготовленного кадастровым инженером Бегишевой Ольгой Владимировной № квалификационного аттестата 18-11-141(гараж по ПЗУ №Г9)
от 26.02.2020, подготовленного кадастровым инженером Бегишевой Ольгой Владимировной № квалификационного аттестата 18-11-141(Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9)

Начальник управления обеспечения строительства объектов нежилого назначения
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 446845237338688578644948
Владелец: Синельников Иван Александрович
Действителен: с 12.12.2019 по 12.12.2020

И.А. Синельников
(расшифровка подписи)

13.03.2020

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	материалы	Всего	оплаты труда	эксплуатации машин	материалы	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	643,47 125,51		13483		13483 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	592,23 101,12		41363		41363 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 (1000 м3)	69,842	15942,26	15942,26 2722,04		1113439		1113439 190113			
6	**ФЕР27-01-003-01**	Сушка грунтов (1000 м2)	31,71	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	466511	5026	333866 20131	127619	18,58	589,17
7	**ФССЦ-03.2.01.05-0003**	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	326,9301	339		339	110829			110829		
8	**ФССЦ-01.3.05.16-0011**	Кальций хлористый жидкий (т)	63,42	708,6		708,6	44939			44939		
9	**ФЕР27-01-003-01**	Сушка грунтов (1000 м2)	24,055	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	353892	3812	253269 15271	96811	18,58	446,94
10	**ФССЦ-03.2.01.05-0003**	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	248,00705	339		339	84074			84074		
11	**ФССЦ-01.3.05.16-0011**	Кальций хлористый жидкий (т)	48,11	708,6		708,6	34091			34091		
12	**ФССЦ-03.1.02.03-0013**	Известь строительная негашеная молотая (кипелка) (т)	137,43	1327,54		1327,54	182444			182444		
13	**ФЕР11-01-002-02**	Устройство подстилающих слоев: шлаковых (м3)	4734	176,48 22,42	58,2 6,44	95,86	835456	106136	275519 30487	453801	2,53	11977,02
14	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство подстилающих слоев: песчаных (пандус) (м3)	154	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	18540	4537	4195 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 (1000 м2)	24,055	27012,91 304,66	5218,05 656,2	21490,2	649796	7329	125520 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 (1000 м2)	24,055	26115,57	4052,97 512,38	22062,6	628210		97494 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 (1000 м2)	45,81	8657,76 12,03	8645,73 144,62		396612	551	396061 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	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1735579	4386	185287 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 13,16	1019,56 23,8	31809,52	790020	317	24526 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	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1746402	4413	186442 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 6,58	509,78 11,9	15904,76	397473	159	12339 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 99,86	13,19 1	2420,14	350340	13811	1824 138	334705	10,5	1452,15
23	**ФЕР27-02-010-01**	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
24	**ФЕР11-01-002-03**	Устройство отмостки : гравийных (м3)	116	245,25 29,58	50,01 5,54	165,66	28449	3431	5801 643	19217	3,56	412,96
25	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство отмостки: песчаных (м3)	93,5	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	11256	2755	2547 281	5954	3,41	318,84
26	**ФЕР01-01-050-01**	Укладка мембраны и геотекстиля (1000 м2)	0,76	21763,47 1043,63	1498,44 228,5	19221,4	16540	793	1139 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	2296,1 317,6		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 50,68	301,4 31,78	316,9	82887	6279	37343 3938	39265	5,99	742,16
29	**ФЕР27-02-010-01**	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
30	**ФЕРм38-01-003-03**	Изготовление заборов и ворот (т)	10,028	19867,48 1115,92	420,25 21	18331,31	199231	11190	4214 211	183827	116	1163,25
31	**ФЕР10-01-070-01**	Установка заборов (с установкой столбов) (100 м2)	13,2	2444,37 1641,76	736,62 88,86	65,99	32266	21671	9723 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 2674,21	2158,64 258,07	9224,97	7872	1498	1209 145	5165	316,1	177,02
33	**ФЕР46-01-008-01**	Обетонирование: столбов забора (м3)	9,2	1374,56 262,03	27,88 4,08	1084,65	12646	2411	256 38	9979	28,89	265,79
34	**ФЕР23-01-001-03**	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3)	9,28	1743,35 83,33	45,89 5,13	1614,13	16178	773	426 48	14979	10,2	94,66
35	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство подстилающих слоев: песчаных (м3)	93,5	370,58 29,46	27,24 3,01	313,88	34649	2755	2547 281	29347	3,41	318,84
36	**ФЕР11-01-050-01**	Укладка геотекстиля (100 м2)	3,73	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	5680	110	5 1	5565	3,45	12,87
37	**ФЕР11-01-050-01**	Укладка мембраны (100 м2)	6,21	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	9457	183	8 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 53,74	1842,27 202,37		33078	938	32140 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 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 14,67	32,47 1,58	130,81	17261	1423	3150 153	12688	1,72	166,84
41	**ФЕР23-01-001-02**	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	0,606	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	977	50	28 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 3230,44	8042,14 938,51	434,39	7094	1958	4874 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 7,73	238,73 7,67	0,11	187640	5883	181674 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 12,07	374,56 11,95	0,54	294636	9185	285040 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 20,88	647,59 20,75	314,7	748192	15890	492816 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 53,97	1656,03 51,16	3,33	1303844	41071	1260239 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	663,75 663,75			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	387,18 106,88	280,3 30,58		42067	11613	30454 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 83,33	31,5 3,52	607,86	1865	215	81 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 2090,62	3294,9 406,05	46,43	1516	583	919 113	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 1672,24	800,92 104,08	11582,97	316664	37673	18044 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	1176,02 201,61	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 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 84,55	108,29 8,13	8964,95	100736	930	1191 89	98615	9,21	101,31
64	**ФЕР22-06-006-06**	Врезка тройников (1 врезка)	21	1116,2 77,48	202,41 17,27	836,31	23440	1627	4251 363	17562	8,44	177,24
65	**ФЕР22-03-002-02**	Установка полиэтиленовых фасонных частей (10 фасонных частей)	4,7	824,96 64,31	386,25 51,84	374,4	3877	302	1815 244	1760	7,09	33,32
66	**ФЕР29-01-253-03**	Установка гильз из стальных труб (10 шт. гильз)	4,8	150,5 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 16,89	4,85 0,27	6042,91	72776	203	58 3	72515	1,98	23,76
68	**ФЕР22-03-011-04**	Установка: подставок под гидрант (1 шт.)	10	9175,28 67,3	10,58 0,54	9097,4	91753	673	106 5	90974	7,16	71,6
69	**ФЕР22-06-001-08**	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (1 км трубопровода)	0,888	1770,13 684,96		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	603,38 483,65		119,73	38	30		8	56,7	3,57
Итого по разделу 4 В1, В2							**76094585**					**41743,17**
		Раздел 5. К1, К2, К13, Д										

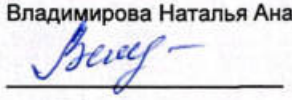
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
71	**ФЕР01-01-003-02**	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	14,074	1896,01 53,74	1842,27 202,37		26684	756	25928 2848		6,89	96,97
72	**ФЕР01-02-057-02**	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	2,697	1201,2 1201,2			3240	3240			154	415,34
73	**ФЕР23-03-001-07**	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев дв сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	10,221	13514,13 731,22	1754,06 146,66	11028,85	138128	7474	17928 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 (т)	1,5	8060		8060	12090			12090		
75	**ФССЦ-101-2536**	Люки чугунные тяжелые (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 (100 м2 изолируемой поверхности)	3,296	1176,02 201,61	75,93	898,48	3876	665	250	2961	21,2	69,88
77	**ФЕР23-01-001-01**	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	4,5	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	3252	375	142 16	2735	10,2	45,9
78	**ФЕР23-01-001-02**	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	37,06	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	59730	3088	1701 190	54941	10,2	378,01
79	**ФЕР23-01-001-05**	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного (10 м3 основания)	47,62	9731,14 180,97	424,08 85,78	9126,09	463397	8618	20195 4085	434584	22,15	1054,78
80	**ФЕР23-01-030-10**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм (100 м трубопроводов)	12,54	27888,9 1401,11	26212,07 1372,62	275,72	349727	17570	328699 17213	3458	147,33	1847,52
81	**ФССЦ-507-3201**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	884	3140,35		3140,35	2776069			2776069		
82	**ФССЦ-507-3201**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	370	3140,35		3140,35	1161930			1161930		
83	**ФЕР23-01-030-09**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м трубопроводов)	0,54	23190,54 1188,27	21810,73 1135,09	191,54	12523	642	11778 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	13634,38 758,02	12807,31 652,54	69,05	12544	697	11783 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	6956,3 421,78	6517,2 319,45	17,32	20591	1248	19291 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	4641,73 324,58	4309,59 201,46	7,56	22471	1571	20863 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	15917,4 363,5	5186,41 247,77	10367,49	10187	233	3319 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	9980,43 544,82	9404,87 477,37	30,74	26648	1455	25111 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	12624,96 666,27	11910,87 609,43	47,82	16412	866	15484 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 2775,42	95,11 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	663,75 663,75			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	387,18 106,88	280,3 30,58		5750	1587	4163 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 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.

288

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.

Исх. 22-121-4/475/23 от 10.03.2023г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» (далее-Фонд), 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.

Представитель по доверенности
ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Стрелецкий А.С.

22-121-4/1475/1
Исх.№ _____ от 10.03.2023 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания № 9 по ПЗУ № 9, общей площадью 15 499,3 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1976 и Гаража по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, кадастровый (условный) номер: 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 ноября 2019 г. сроком до 16 марта 2027 г., по условиям которого, арендный поток, за период 16.03.2023 г. -15.09.2024 г., 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	4 199,57	59 178 727
2	Помещения зарядной	157,10	8 518,73	1 338 292
3	Помещения АБЧ	1 267,20	8 518,73	10 794 933
4	Технические помещения	64,00	4 199,57	268 773
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286,00	13 589,08	3 886 478
6	Машиноместо (легковые)	35,00	33 907,69	1 186 769
7	Операционные расходы	15 865,90	1 171,26	18 583 115
Итого:				**95 237 087**

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 Помещений от 25 августа 2020 г., 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.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, акт приема-передачи помещений и дополнительное соглашение, их условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Представитель по доверенности

Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Стрелецкий А.С.

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 Вьюн Е.В.
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
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:	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 2
Площадь, м²:	17247.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ №10. Реконструкция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2019
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	276683668.35

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

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
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна №18-11-141
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № ___ Раздела **2**		Всего листов раздела **2 :** ___		Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284					
Кадастровый номер:				**50:27:0020806:1977**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50:27:0020806:1977-50/155/2021-20 от 13.01.2021	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление		
		дата государственной регистрации:	13.01.2021		
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/155/2021-21		
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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		
		основание государственной регистрации:	'Договор доверительного управления' от 24.10.2019		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

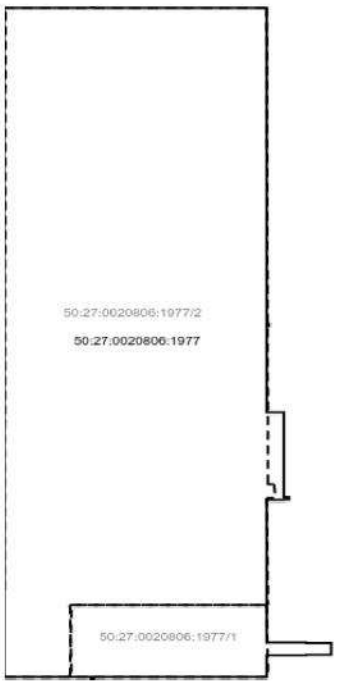
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	12.10.2020	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/155/2020-10	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет с даты подписания Акта приема-передачи	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:	'Долгосрочный договор аренды' от 29.11.2019, .; 'Дополнительное соглашение №1 к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 года' от 22.09.2020	
	3.2.2.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	14.01.2020	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/001/2020-4	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.11.2019 на 5 лет	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		основание государственной регистрации:	'Долгосрочный договор аренды' от 29.11.2019, .	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	422399.47	2198790.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	422399.47	2198814.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	422400.12	2198814.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	422400.12	2198815.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	422399.47	2198815.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	422399.47	2198863.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	422291.22	2198863.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	422291.22	2198864.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	422290.47	2198864.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	422290.47	2198863.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	422260.85	2198863.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	422260.85	2198868.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	422231.88	2198868.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	422231.88	2198869.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	422230.98	2198869.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	422230.98	2198868.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	422230.85	2198868.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	422230.85	2198863.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	422182.05	2198863.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	422182.05	2198874.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	422181.85	2198874.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	422181.85	2198881.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	422177.85	2198881.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	422177.85	2198874.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	422177.65	2198874.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
26	422177.65	2198863.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	422170.25	2198863.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
28	422170.25	2198815.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	422169.6	2198815.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	422169.6	2198814.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
31	422170.25	2198814.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	422170.25	2198790.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	422399.47	2198790.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6**	Всего листов раздела **6 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части 2



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6.1**	Всего листов раздела **6.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422194.86	2198808.88	assa	данные отсутствуют
2	422194.86	2198863.72	assa	данные отсутствуют
3	422170.25	2198863.72	assa	данные отсутствуют
4	422170.25	2198808.88	assa	данные отсутствуют
1	422194.86	2198808.88	assa	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6.1**	Всего листов раздела **6.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422399.47	2198790.5	assa	данные отсутствуют
2	422399.47	2198863.72	assa	данные отсутствуют
3	422236.23	2198863.72	assa	данные отсутствуют
4	422236.23	2198865.74	assa	данные отсутствуют
5	422231.59	2198865.74	assa	данные отсутствуют
6	422231.59	2198863.72	assa	данные отсутствуют
7	422194.86	2198863.72	assa	данные отсутствуют
8	422194.86	2198808.88	assa	данные отсутствуют
9	422170.25	2198808.88	assa	данные отсутствуют
10	422170.25	2198790.5	assa	данные отсутствуют
1	422399.47	2198790.5	assa	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **6.1**	Всего листов раздела **6.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126284			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:1977**	

Общие сведения о части объекта недвижимости

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	0	м ^{2}	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	площадь	0	м ^{2}	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
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:	Московская область , г Подольск , д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское
Площадь:	34351 +/- 65кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	42265470.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0020806:1977
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:2101, 50:27:0020806:2103, 50:27:0020806:2102
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна №18-11-141
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1485. Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Сервитут (право), № 50:27:0020806:2525-50/215/2020-2 от 13.08.2020
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2.	Долевая собственность, № 50:27:0020806:2525-50/155/2021-12 от 13.01.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	13.01.2021	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2525-50/155/2021-13	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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	
		основание государственной регистрации:	'Договор доверительного управления' от 24.10.2019	

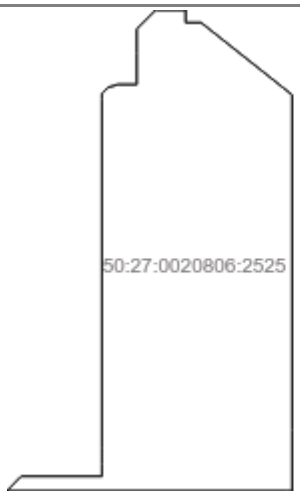
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.3.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.3.1.	вид:		Сервитут
		дата государственной регистрации:		20.01.2021
		номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2525-50/143/2021-14
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		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 от 19.02.2019
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422412.47	2198887.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	422403.06	2198899.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	422397.9	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	422185.53	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	422183.53	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	422146.61	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	422146.61	2198904.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	422146.61	2198902.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	422146.61	2198895.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	422146.61	2198725.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	422147.6	2198726.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	422155.95	2198734.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	422155.95	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	422163.95	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	422174.36	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	422395.36	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	422398.68	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	422402.47	2198789.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	422404.47	2198795.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	422404.47	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	422424.47	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	422439.74	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	422451.74	2198819.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	422451.74	2198838.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	422443.71	2198838.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	422443.71	2198848.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:27:0020806:2525/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:27:0020806:2525/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	167	
2	80	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	422146.61	2198895.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	422146.61	2198725.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	422147.6	2198726.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	422147.6	2198726.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	422147.59	2198895.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
23.08.2022 № 99/2022/489126138			
Кадастровый номер:		**50:27:0020806:2525**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-73
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	422185.53	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	422183.53	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	422146.61	2198904.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	422146.61	2198902.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	422185.53	2198902.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	422185.53	2198902.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	422183.53	2198904.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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**»).

В результате объединения Исходных Земельных участков образуется следующий земельный участок:

– 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 02/2019111-27
от 11.11.19г.

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.

Бюро по управлению закупками КГ Группы МТС
БУЗД

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

Блок по управлению закупками МТС
БУЗД

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

Бюро по управлению закупками ЖЦ группы МТС
БУЗД

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)

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:

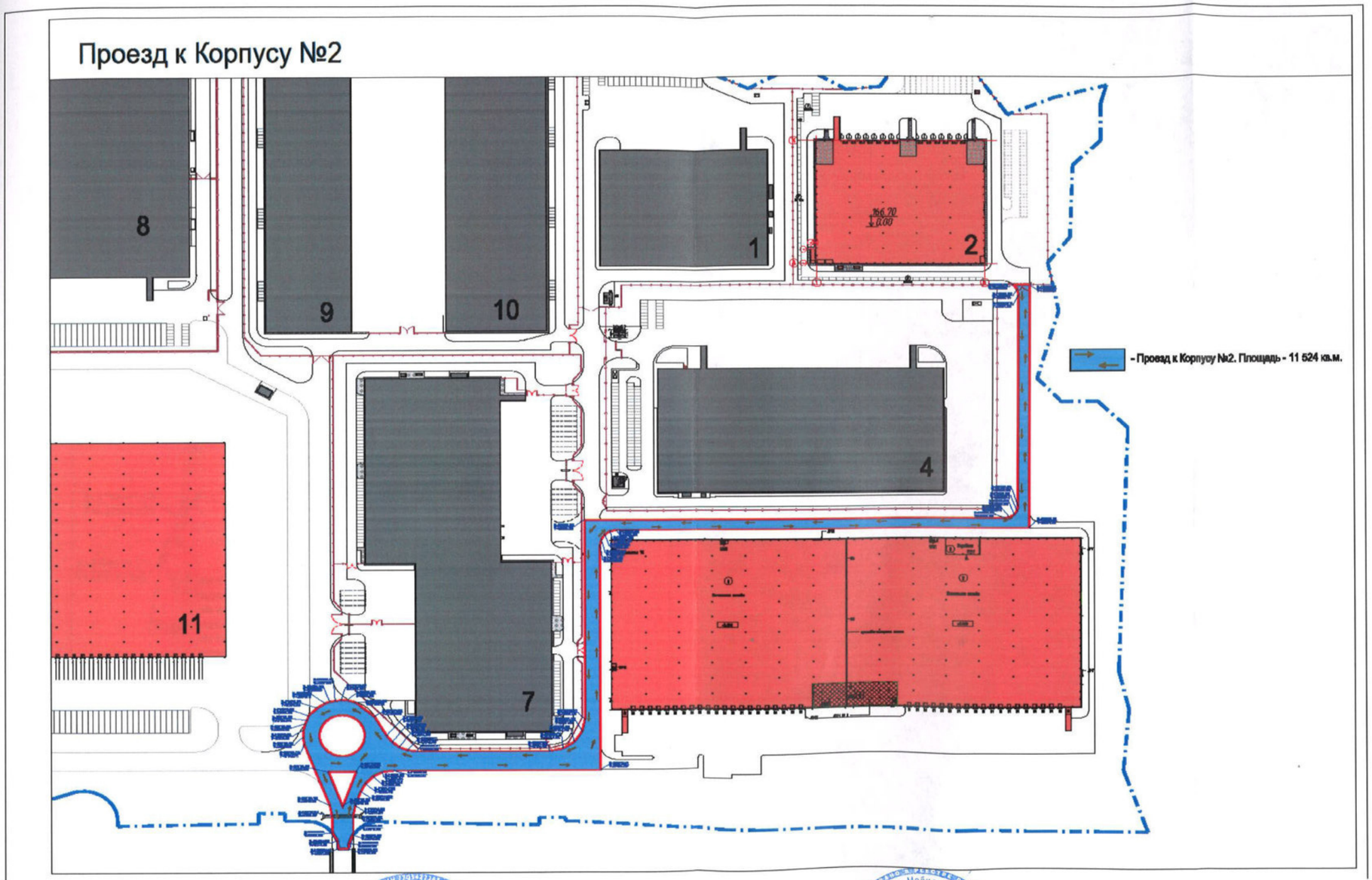
/В.С. Токарева /

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:

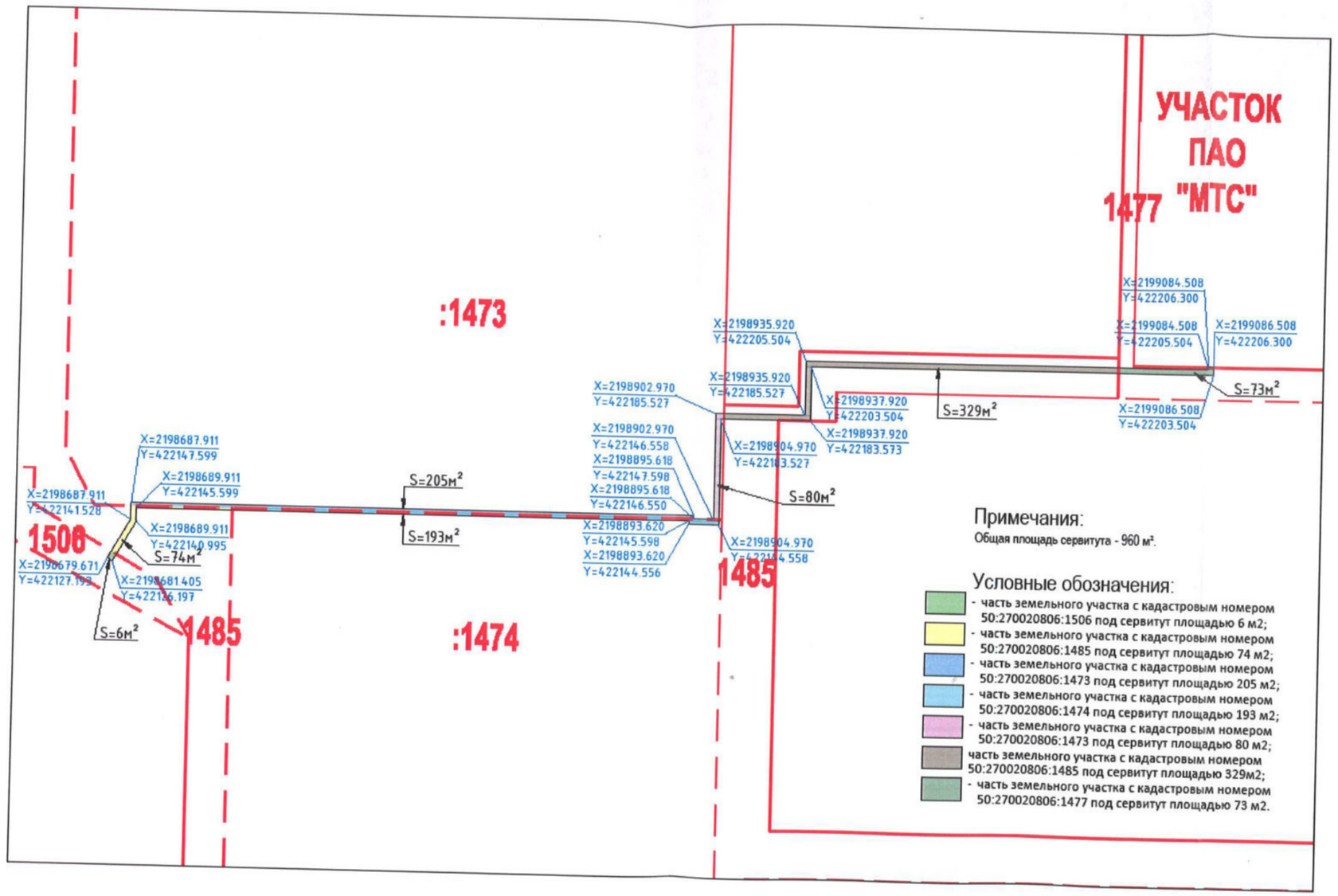
_____/В.С. Токарева /

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;

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БуЗД

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

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БУЗД

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. газоны внешние, внутренние
9.1.1. скос травы;
9.1.2. обновление газонов;
9.2. Кустарники
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.

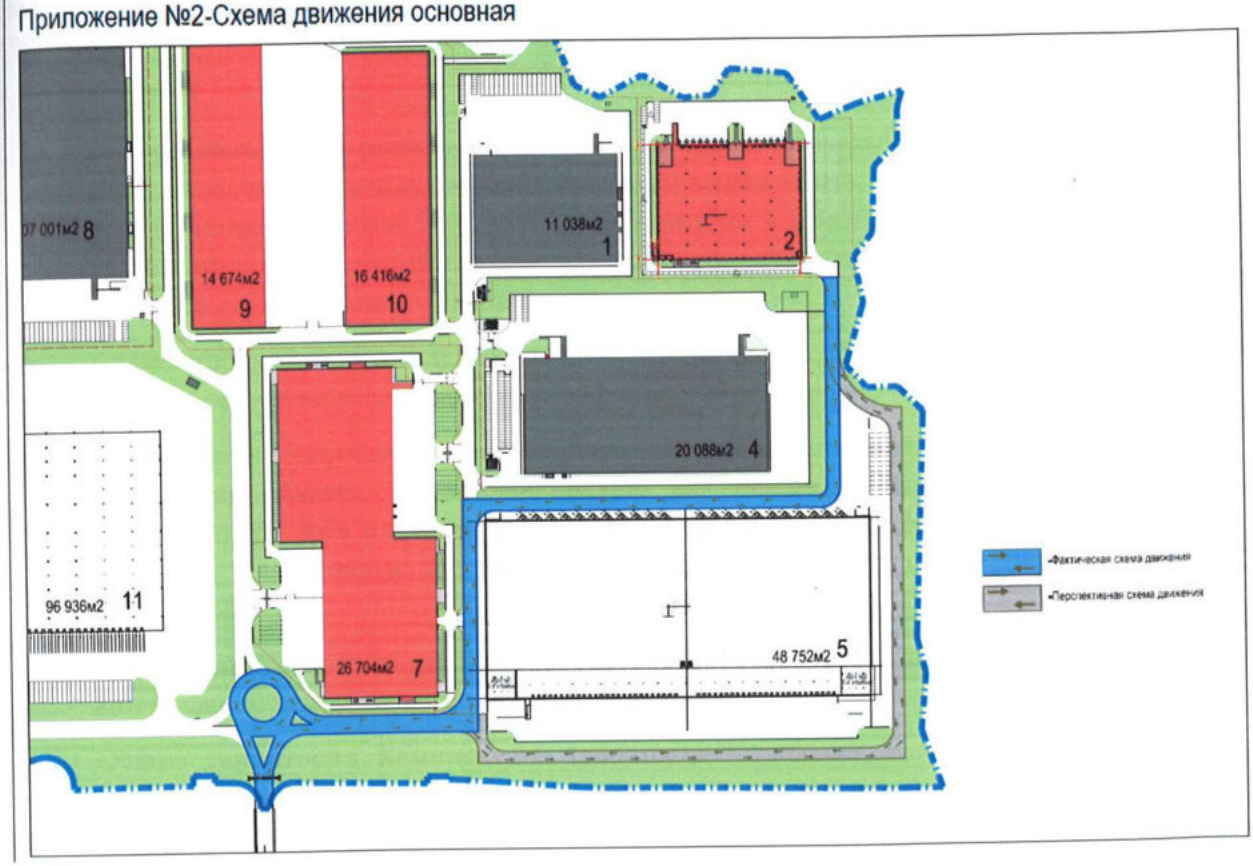
От имени Собственника: От имени Пользователя:

_____/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

Блок по управлению закупками КЦ Группа ЛТС
БУЗД

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.

Блок по управлению объектами КЦ Группа МТС
БУЗД

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

Блок по управлению закупками и группа МТС БУЗД

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

Блок по управлению закупками Группы МТС
БУЗД

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:

_____/В.С. Токарева /

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 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 50:23:0028806:1477-50/001/2019-17,18
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

Вх 02/20190924-1
от 24.09.19г.

г. Москва

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.

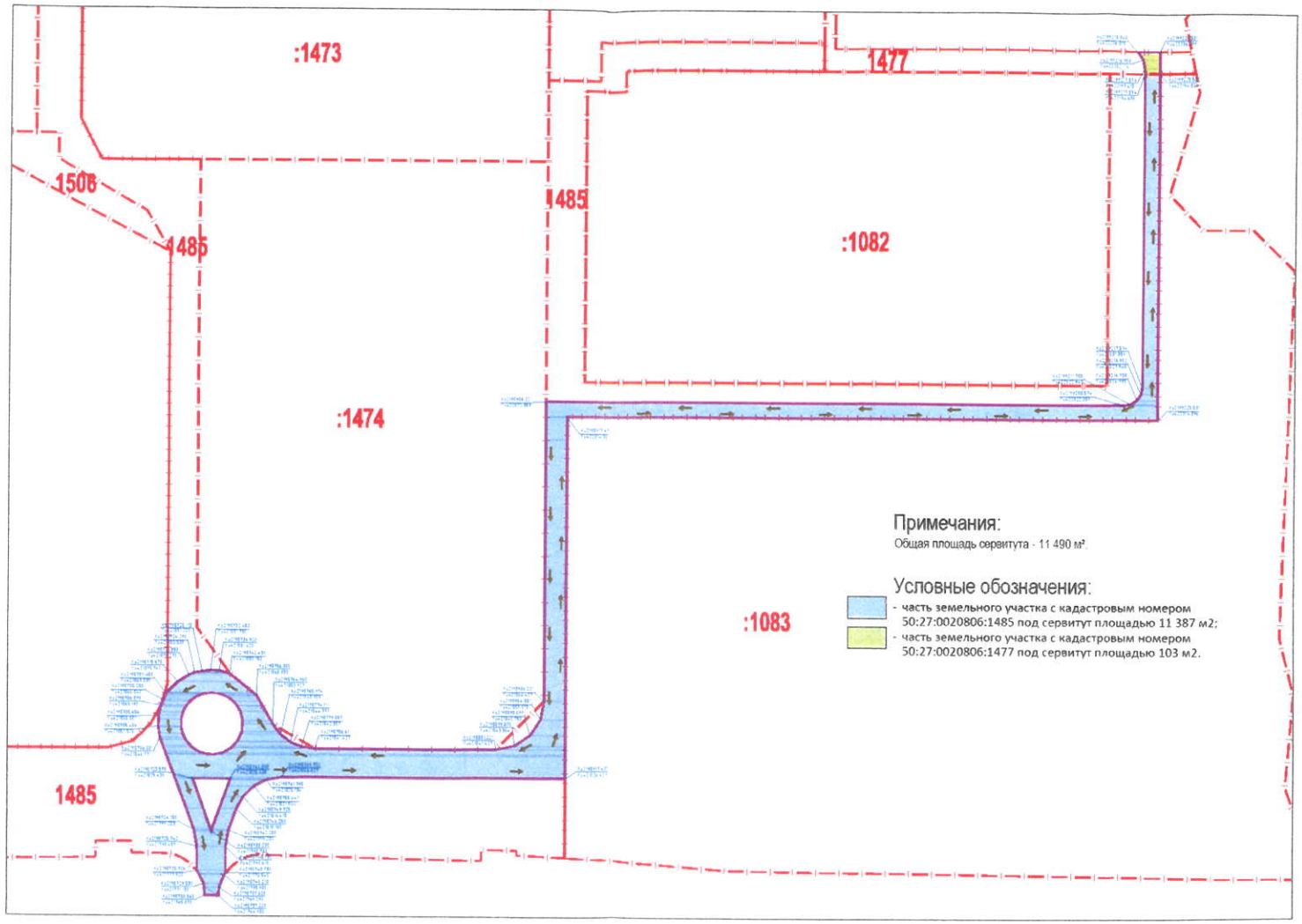
3. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник: **ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»**	**Пользователь:** **Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**
Адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 19, помещение I, комната 7	**Адрес:** 109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4
Банковские реквизиты: ИНН 7703422263 КПП 770301001 р/сч 40701810440000000231 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, к/сч 30101810400000000225 БИК 044525225	**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

350

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

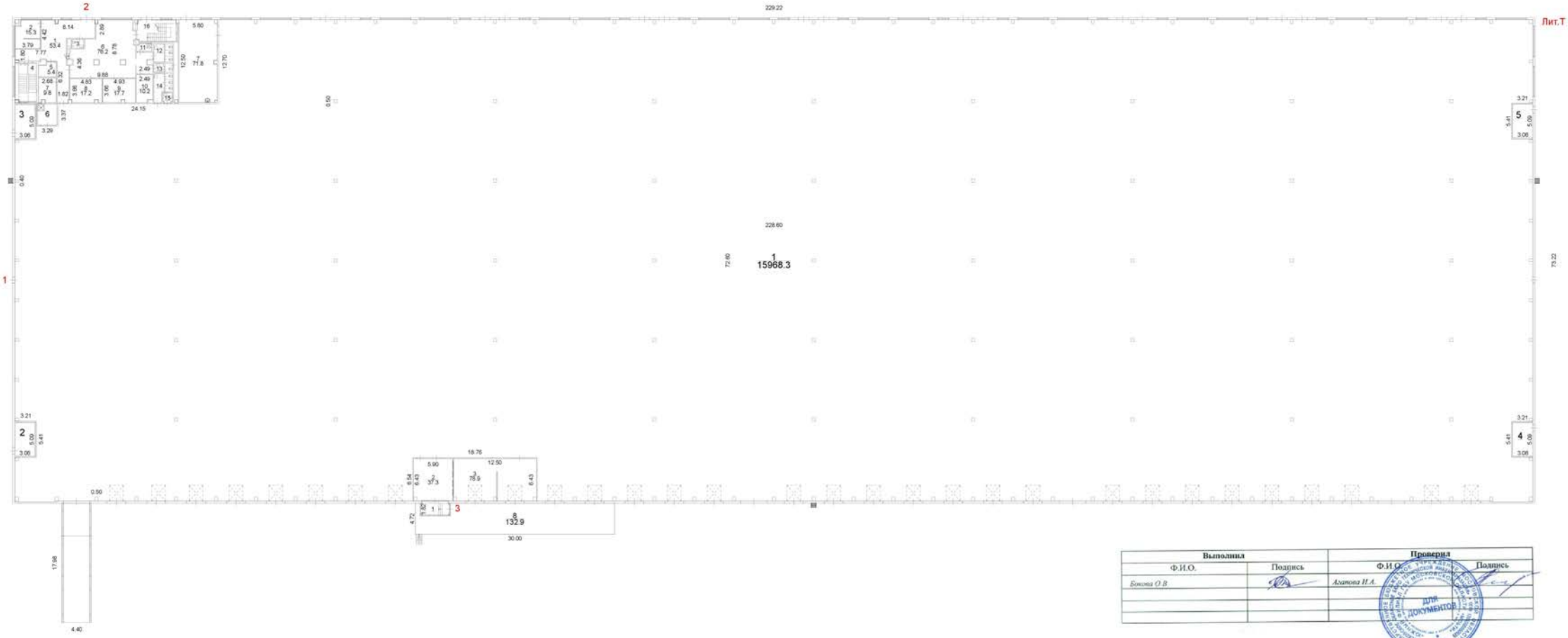
№ на плане литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 27 июля 2020 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Т	**Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)**	2 019		

5. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 3

План 1 этажа



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бокова О.В.		Агапова И.А.	

5. План этажа здания

Н 1300 Лист 2 Всего листов 3

План 2 этажа
Антресоль



Второй свет

Лит

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бокова О.В.		*Агапова И.А.*	

5. План этажа здания

М 1:200

Лист 3 Всего листов 3

План 3 этажа
Антресоль



Лит.Т

Второй свет

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	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
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: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
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	материалы	Всего	оплаты труда	эксплуатации машин	материалы	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	643,47 125,51		13483		13483 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	592,23 101,12		41363		41363 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 (1000 м3)	69,842	15942,26	15942,26 2722,04		1113439		1113439 190113			
6	**ФЕР27-01-003-01**	Сушка грунтов (1000 м2)	31,71	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	466511	5026	333866 20131	127619	18,58	589,17
7	**ФССЦ-03.2.01.05-0003**	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	326,9301	339		339	110829			110829		
8	**ФССЦ-01.3.05.16-0011**	Кальций хлористый жидкий (т)	63,42	708,6		708,6	44939			44939		
9	**ФЕР27-01-003-01**	Сушка грунтов (1000 м2)	24,055	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	353892	3812	253269 15271	96811	18,58	446,94
10	**ФССЦ-03.2.01.05-0003**	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	248,00705	339		339	84074			84074		
11	**ФССЦ-01.3.05.16-0011**	Кальций хлористый жидкий (т)	48,11	708,6		708,6	34091			34091		
12	**ФССЦ-03.1.02.03-0013**	Известь строительная негашеная молотая (кипелка) (т)	137,43	1327,54		1327,54	182444			182444		
13	**ФЕР11-01-002-02**	Устройство подстилающих слоев: шлаковых (м3)	4734	176,48 22,42	58,2 6,44	95,86	835456	106136	275519 30487	453801	2,53	11977,02
14	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство подстилающих слоев: песчаных (пандус) (м3)	154	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	18540	4537	4195 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 (1000 м2)	24,055	27012,91 304,66	5218,05 656,2	21490,2	649796	7329	125520 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 (1000 м2)	24,055	26115,57	4052,97 512,38	22062,6	628210		97494 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 (1000 м2)	45,81	8657,76 12,03	8645,73 144,62		396612	551	396061 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	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1735579	4386	185287 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 13,16	1019,56 23,8	31809,52	790020	317	24526 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	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1746402	4413	186442 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 6,58	509,78 11,9	15904,76	397473	159	12339 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 99,86	13,19 1	2420,14	350340	13811	1824 138	334705	10,5	1452,15
23	**ФЕР27-02-010-01**	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
24	**ФЕР11-01-002-03**	Устройство отмостки : гравийных (м3)	116	245,25 29,58	50,01 5,54	165,66	28449	3431	5801 643	19217	3,56	412,96
25	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство отмостки: песчаных (м3)	93,5	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	11256	2755	2547 281	5954	3,41	318,84
26	**ФЕР01-01-050-01**	Укладка мембраны и геотекстиля (1000 м2)	0,76	21763,47 1043,63	1498,44 228,5	19221,4	16540	793	1139 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	2296,1 317,6		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 50,68	301,4 31,78	316,9	82887	6279	37343 3938	39265	5,99	742,16
29	**ФЕР27-02-010-01**	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
30	**ФЕРм38-01-003-03**	Изготовление заборов и ворот (т)	10,028	19867,48 1115,92	420,25 21	18331,31	199231	11190	4214 211	183827	116	1163,25
31	**ФЕР10-01-070-01**	Установка заборов (с установкой столбов) (100 м2)	13,2	2444,37 1641,76	736,62 88,86	65,99	32266	21671	9723 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 2674,21	2158,64 258,07	9224,97	7872	1498	1209 145	5165	316,1	177,02
33	**ФЕР46-01-008-01**	Обетонирование: столбов забора (м3)	9,2	1374,56 262,03	27,88 4,08	1084,65	12646	2411	256 38	9979	28,89	265,79
34	**ФЕР23-01-001-03**	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3)	9,28	1743,35 83,33	45,89 5,13	1614,13	16178	773	426 48	14979	10,2	94,66
35	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство подстилающих слоев: песчаных (м3)	93,5	370,58 29,46	27,24 3,01	313,88	34649	2755	2547 281	29347	3,41	318,84
36	**ФЕР11-01-050-01**	Укладка геотекстиля (100 м2)	3,73	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	5680	110	5 1	5565	3,45	12,87
37	**ФЕР11-01-050-01**	Укладка мембраны (100 м2)	6,21	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	9457	183	8 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 53,74	1842,27 202,37		33078	938	32140 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 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 14,67	32,47 1,58	130,81	17261	1423	3150 153	12688	1,72	166,84
41	**ФЕР23-01-001-02**	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	0,606	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	977	50	28 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 3230,44	8042,14 938,51	434,39	7094	1958	4874 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 7,73	238,73 7,67	0,11	187640	5883	181674 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 12,07	374,56 11,95	0,54	294636	9185	285040 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 20,88	647,59 20,75	314,7	748192	15890	492816 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 53,97	1656,03 51,16	3,33	1303844	41071	1260239 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	663,75 663,75			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	387,18 106,88	280,3 30,58		42067	11613	30454 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 83,33	31,5 3,52	607,86	1865	215	81 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 2090,62	3294,9 406,05	46,43	1516	583	919 113	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 1672,24	800,92 104,08	11582,97	316664	37673	18044 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	1176,02 201,61	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 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 84,55	108,29 8,13	8964,95	100736	930	1191 89	98615	9,21	101,31
64	**ФЕР22-06-006-06**	Врезка тройников (1 врезка)	21	1116,2 77,48	202,41 17,27	836,31	23440	1627	4251 363	17562	8,44	177,24
65	**ФЕР22-03-002-02**	Установка полиэтиленовых фасонных частей (10 фасонных частей)	4,7	824,96 64,31	386,25 51,84	374,4	3877	302	1815 244	1760	7,09	33,32
66	**ФЕР29-01-253-03**	Установка гильз из стальных труб (10 шт. гильз)	4,8	150,5 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 16,89	4,85 0,27	6042,91	72776	203	58 3	72515	1,98	23,76
68	**ФЕР22-03-011-04**	Установка: подставок под гидрант (1 шт.)	10	9175,28 67,3	10,58 0,54	9097,4	91753	673	106 5	90974	7,16	71,6
69	**ФЕР22-06-001-08**	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (1 км трубопровода)	0,888	1770,13 684,96		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	603,38 483,65		119,73	38	30		8	56,7	3,57
Итого по разделу 4 В1, В2							**76094585**					**41743,17**
		Раздел 5. К1, К2, К13, Д										

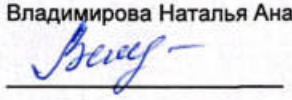
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
71	**ФЕР01-01-003-02**	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	14,074	1896,01 53,74	1842,27 202,37		26684	756	25928 2848		6,89	96,97
72	**ФЕР01-02-057-02**	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	2,697	1201,2 1201,2			3240	3240			154	415,34
73	**ФЕР23-03-001-07**	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев дв сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	10,221	13514,13 731,22	1754,06 146,66	11028,85	138128	7474	17928 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 (т)	1,5	8060		8060	12090			12090		
75	**ФССЦ-101-2536**	Люки чугунные тяжелые (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 (100 м2 изолируемой поверхности)	3,296	1176,02 201,61	75,93	898,48	3876	665	250	2961	21,2	69,88
77	**ФЕР23-01-001-01**	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	4,5	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	3252	375	142 16	2735	10,2	45,9
78	**ФЕР23-01-001-02**	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	37,06	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	59730	3088	1701 190	54941	10,2	378,01
79	**ФЕР23-01-001-05**	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного (10 м3 основания)	47,62	9731,14 180,97	424,08 85,78	9126,09	463397	8618	20195 4085	434584	22,15	1054,78
80	**ФЕР23-01-030-10**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм (100 м трубопроводов)	12,54	27888,9 1401,11	26212,07 1372,62	275,72	349727	17570	328699 17213	3458	147,33	1847,52
81	**ФССЦ-507-3201**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	884	3140,35		3140,35	2776069			2776069		
82	**ФССЦ-507-3201**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	370	3140,35		3140,35	1161930			1161930		
83	**ФЕР23-01-030-09**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м трубопроводов)	0,54	23190,54 1188,27	21810,73 1135,09	191,54	12523	642	11778 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	13634,38 758,02	12807,31 652,54	69,05	12544	697	11783 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	6956,3 421,78	6517,2 319,45	17,32	20591	1248	19291 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	4641,73 324,58	4309,59 201,46	7,56	22471	1571	20863 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	15917,4 363,5	5186,41 247,77	10367,49	10187	233	3319 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	9980,43 544,82	9404,87 477,37	30,74	26648	1455	25111 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	12624,96 666,27	11910,87 609,43	47,82	16412	866	15484 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 2775,42	95,11 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	663,75 663,75			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	387,18 106,88	280,3 30,58		5750	1587	4163 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 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.

371

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

22-121-4/1475/3
Исх.№ _____ от 10.03.2023 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», информирует, что в отношении Нежилого здания логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, 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 ноября 2019 г. до 06 декабря 2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА =1 370,76 кв. м, арендный поток за период, 16.03.2023 г.-15.03.2024 г., 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	4 330,78	5 936 461
2	Операционные расходы	1 370,76	1 158,78	1 588 416
Итого:				**7 524 877**

и Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. до 22 сентября 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	4 166,59	62 549 879
2	Помещения зарядной	77,3	8 445,79	652 860
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	8 445,79	3 901 957
4	Помещения АБЧ с кондиционированием)	501,60	9 234,07	4 631 809
5	Технические помещения	65,1	4 166,59	271 245
6	Помещения поломоечной техники	10,6	8 445,79	89 525
7	Машиноместо (легковые автомобили)	33	33 783,18	1 114 845
8	Операционные расходы	16 128,84	1 098,45	17 716 768
Итого:				**90 928 889**

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 помещения от 06 декабря 2019 г./ Акта приема-передачи складских помещений и технических помещений от 22 сентября 2020 г., 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.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, акты приема-передачи/ акты приема-передачи складских помещений и технических помещений к ним и дополнительные соглашения, их условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Представитель по доверенности
Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» Стрелецкий А.С.

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

Управляющая компания «Индустриальная Недвижимость» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1197746131824 * МОСКВА *

И.С. Яцкова