



ИО-0921-06

Отчет об оценке

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

Дата оценки	15 сентября 2021 г.
Дата составления отчета	29 сентября 2021 г.
Заказчик	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 3 от 26 августа 2021 г.) с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево» (далее – Объект оценки) по состоянию на 15 сентября 2021 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

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

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», входящих в состав оцениваемых объектов, по состоянию на 15 сентября 2021 г. составляет:

1 488 000 000 (Один миллиард четыреста восемьдесят восемь миллионов) рублей без учета НДС.

Стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, что 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 том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ¹
1	Универсальное промышленное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976	366 076 000
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	50:27:0020806:2197	14 395 000
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2718	335 529 000
Итого по объектам № 1-3			716 000 000
4	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2	50:27:0020806:1977	465 725 000
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	306 275 000
Итого по объектам № 4, 5			772 000 000

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

С уважением,

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

Оценщик
Овчинников В. С.




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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	11
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	13
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	24
3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	26
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	40
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА	41
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	41
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	45
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	49
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	49
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	58
4.4. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	62
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	62
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	75
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	81
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	83
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	85
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	88
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	88
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	89
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	95
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	95
6.1.5. Внесение корректировок	95
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов	102
6.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	110
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	125
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	130
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	131
6.4.2. Прогнозирование доходов от эксплуатации	132
6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты	150
6.4.4. Чистый операционный доход	151
6.4.5. Определение коэффициента капитализации	153
6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	153
РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	154
ПРИЛОЖЕНИЯ	159
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	160
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	164
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	172
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	194

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика			
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 3 от 26 августа 2021 г.)			
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0921-06 от 29 сентября 2021 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 1 и гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево с учетом прав на земельный участок	692 472 927	735 355 311	Не применялся
	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2 с учетом прав на земельный участок	745 273 410	793 076 327	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 сентября 2021 г. составляет: 1 488 000 000 (Один миллиард четыреста восемьдесят восемь миллионов) рублей без учета НДС,			
	<i>в том числе:</i>			
	№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ²
	1	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976	366 076 000
	2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	50:27:0020806:2197	14 395 000
	3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2718	335 529 000
	4	Итого по объектам № 1-3		716 000 000
	5	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2	50:27:0020806:1977	465 725 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	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	306 275 000
	Итого по объектам № 4, 5			772 000 000
	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход». Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки			

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 применяется

Показатель	Характеристика
	в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в дейст. 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. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	По объекту № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922. По объекту № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922. По объекту № 3: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922. По объекту № 4: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922. По объекту № 5: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	15 сентября 2021 г.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра Объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки не проводится. Оценка проводится на основании предоставленных Заказчиком фотоматериалов
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». 2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. 3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки. 4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки.

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

Табл. 5. Состав Объекта оценки

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

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 6. Сведения о Заказчике

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

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

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

Показатель	Характеристика
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	8 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313–1 от 31 мая 2021 года по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, пом. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-04 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Специальные допущения и ограничения

15. Объект оценки находится на праве общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ (в действующей редакции) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных

учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на Объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

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

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

18. Согласно Письму Иск. № 6/н от 15.09.2021 г. оцениваемые объекты недвижимого имущества были приобретены ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» по Договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на объекты № 1-3 зарегистрировано 20 января 2021 г., на объекты № 4-5 – 13 января 2021 г. После приобретения работ по реконструкции зданий и сооружений, а также улучшений на земельных участках не производилось. Часть документации, представленной в Приложении 3 к Отчету, предоставлена Оценщику предыдущим правообладателем оцениваемых объектов. Данный факт не влияет на результат оценки, т.к. технические характеристики объектов недвижимости не менялись после их приобретения, а все имеющиеся права на них перешли к новому собственнику после покупки.

19. Согласно Заданию на оценку № 3 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 расчетов Оценщик допускает, что затраты были произведены пропорционально благоустраиваемой площади земельных участков.

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

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

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

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

2.2. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 3 от 26 августа 2021 г.), являются:

Табл. 8. Состав Объекта оценки

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

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/410830182 от 13 августа 2021 г. на оцениваемый объект № 1 (предоставлена Заказчиком).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/410838907 от 13 августа 2021 г. на оцениваемый объект № 2 (предоставлена Заказчиком).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/412102590 от 20 августа 2021 г. на оцениваемый объект № 3 (предоставлена Заказчиком).

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

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

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

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

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

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

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

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

Письмо Заказчика, Исх. №б/н от 15 сентября 2021 г.

Данные по арендному потоку, предоставленные Заказчиком, Исх. №б/н от 15 сентября 2021 г.

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

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

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

Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлен Заказчиком)³

Дополнительное соглашение №1 от 25 августа 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком)⁴

³ Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов

⁴ Дополнительное соглашение №1 от 25 августа к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов

Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. (предоставлен Заказчиком)⁵

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/410840649 от 13 августа 2021 г. на оцениваемый объект № 4 (предоставлена Заказчиком).

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/410843293 от 13 августа 2021 г. на оцениваемый объект № 5 (предоставлена Заказчиком).

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

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

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

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

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

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

Данные по арендному потоку, предоставленные Заказчиком, Исх. №б/н от 15 сентября 2021 г.

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

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

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

Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. с ООО «Марвел КТ» (предоставлен Заказчиком)⁶

Акт приема-передачи помещений от 06 декабря 2019 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с ООО «Марвел КТ» (предоставлен Заказчиком)⁷

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

⁵ Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов

⁶ Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов

⁷ Акт приема-передачи помещений от 06 декабря 2019 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

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

Данные об остаточной балансовой стоимости Оценщику не предоставлены.

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

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

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/410830182, № 99/2021/410840649 и № 99/2021/410838907 от 13 августа 2021 г. у оцениваемых зданий (универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1; нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2; гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево) имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 Отчета.

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

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

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

Описание расположения Объекта оценки

Московская область⁸

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 7 708 499 чел. (2021).⁹

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

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

В структуре ВРП Московской области ключевую роль играют следующие виды экономической деятельности: оптовая и розничная торговля (обеспечивает более четверти вклада в ВРП Московской области); обрабатывающие производства; операции с недвижимым имуществом.¹⁰

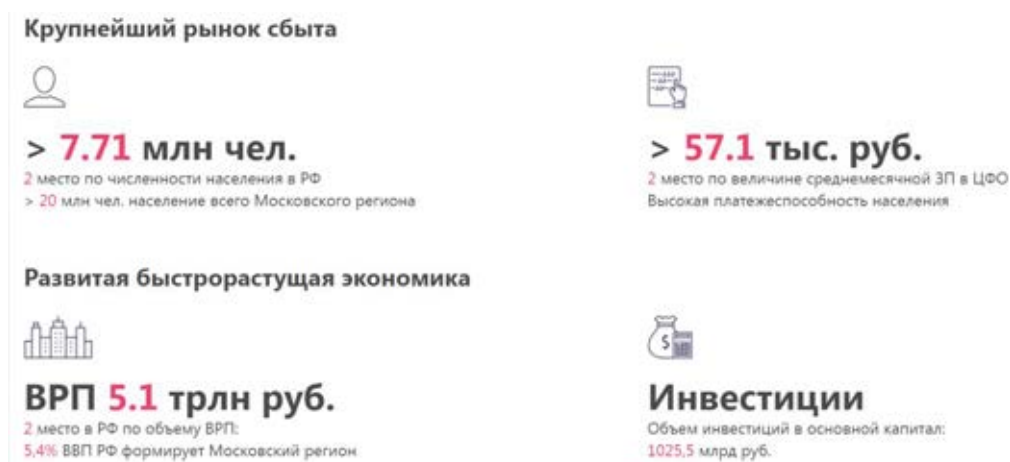


Рис. 1. Основные показатели региона

⁸ Источник информации: Инвестиционный портал Московской области», https://invest.mosreg.ru/about_mo, https://invest.mosreg.ru/about_mo/regional_economics

⁹ Источник информации: Оценка численности постоянного населения на 1 января 2021 года и в среднем за 2020 год. Росстат, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wJkrbrPg/Popul2021_Site.xls

¹⁰ Источник информации: Официальный сайт Правительства Московской области, <https://mosreg.ru/ob-oblasti/istoriya-moskovskoy-oblasti>; <https://mosreg.ru/ob-oblasti/prioritety-razvitiya>; Стратегия социально-экономического развития Московской области на период до 2030 года, https://www.economy.gov.ru/material/file/ed7a8e3960c74f3e62c09abea36ecd36/MO_14052019.pdf

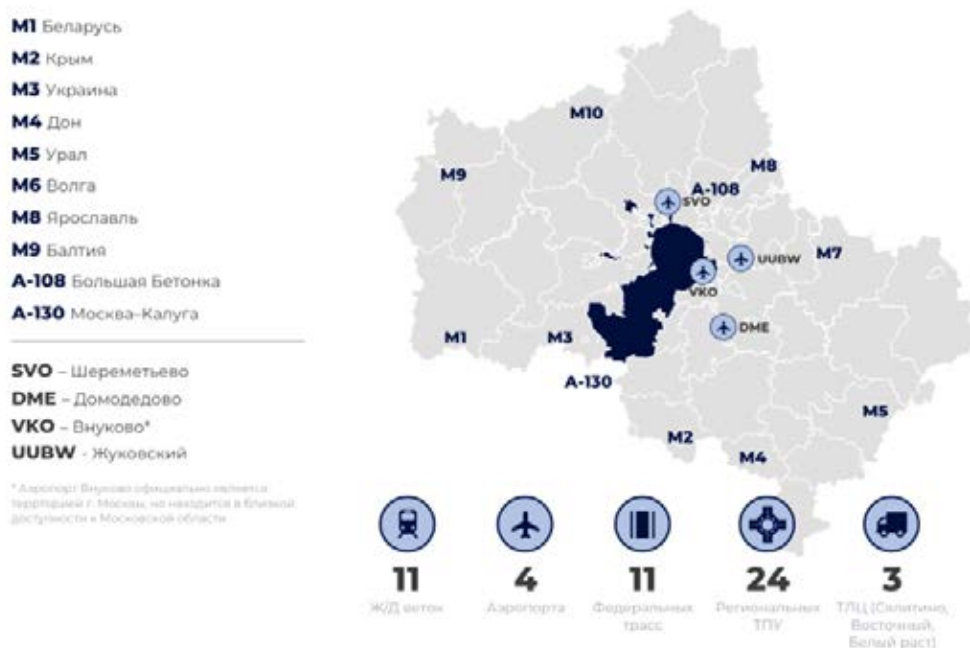


Рис. 2. Логистика Московской области

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; 13 радиальных автодорог федерального значения, связанных между собой кольцами и хордовыми связками; 4 аэропорта с регулярным пассажирским и грузовым сообщением; 1050 маршрутов наземного городского транспорта в Москве, более 2100 – 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 велосипедных 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.¹¹

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

- 5 особых экономических зон;
- 58 промышленных парков;
- 14 технопарков.

Городской округ Подольск¹²

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.¹³ Сегодня Большой Подольск - второй по численности населения муниципалитетов в области, один из крупнейших промышленных, научных и культурных центров Подмосковья.¹⁴

¹¹ Источник информации: Разработка Стратегии развития транспортной системы г. Москвы и Московской области на период до 2035 года, <https://anotmu.ru/proekty/strategii-razvitiya-transportnoy-sistemy-goroda-mo/razrabotka-strategii-razvitiya-transportnoy-sistemy/>

¹² Источник информации: Администрация городского округа Подольск, <http://подольск-администрация.рф/sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>, <http://подольск-администрация.рф/invest-portal/investitsionnyj-pasport/>; [https://ru.wikipedia.org/wiki/Подольск_\(городской_округ\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Подольск_(городской_округ)); <https://podolsk.wordpress.com>

¹³ Источник информации: Администрация городского округа Подольск, <http://подольск-администрация.рф/invest-portal/investitsionnyj-pasport/>

¹⁴ 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>

Общая численность населения по данным государственной статистики по состоянию на 1 января 2021 года составила 332 841 чел., увеличение на 0,1% по сравнению с 1 января 2020 года¹⁵.

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.¹⁶

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.¹³

Подольск занимает второе место в Московской области по объемам промышленного производства и пятое по объемам инвестиций.¹⁴ По объему обрабатывающих производств Городской округ Подольск занимает среди муниципальных образований Московской области 7 место, по объему в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром - 6 место, по объему в сфере водоснабжения, водоотведения и организации сбора и утилизации отходов - 4 место.

На территории Городского округа осуществляют деятельность 75 крупных и средних организаций в сфере обрабатывающих производств, 7 крупных и средних организаций в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром, 7 организаций в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, 15 крупных и средних организаций в сфере строительства, 254 крупных и средних организаций в сфере оптовой, розничной торговли и ремонта автотранспортных средств, 52 организаций в сфере транспортировки и хранения, 8 организаций в сфере деятельности гостиниц и общественного питания, 12 крупных и средних организаций в области информатизации и связи, в сфере финансовой и страховой деятельности – 25 организаций, операции с недвижимым имуществом осуществляет 25 организаций, деятельность профессиональную, научную и техническую – 23 организаций.

Крупнейшими плательщиками налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет Городского округа Подольск за 1 квартал 2021 год являются: АО «СТАР», ООО «Вайлдберриз», АО «Высокие технологии», ООО «Прометей», АО ОКБ «Гидропресс», АО «Машиностроительный завод «ЗИО-Подольск», ООО «Мясоперерабатывающий завод Ремит», АО «Почта России», ФГУП «НИИ НПО «Луч», ООО «Солар Кремниевые Технологии», АО «Подольский машиностроительный завод», ООО «Ресурс плюс», ООО «Авто-транс», АО «Дикси Юг», АО «Мострансавто», ОА «Центральный научно-исследовательский институт точного машиностроения», АО «Мособлгаз» и другие.¹⁷

¹⁵ Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за январь-апрель 2021 года», <http://подольск-администрация.рф/itogi-2/>

¹⁶ Источник информации: О Подольске; <https://podolsk.wordpress.com>

¹⁷ Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за 1 квартал 2021 года», <http://подольск-администрация.рф/itogi-2/>

Локальное местоположение объекта

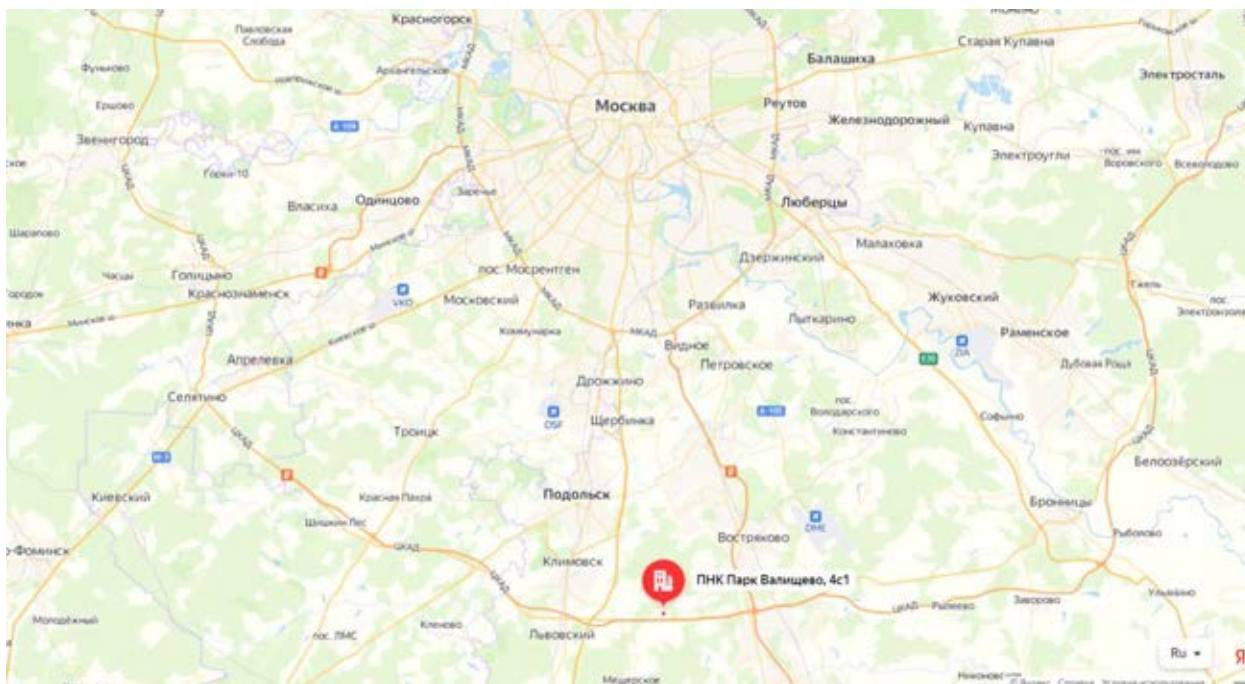
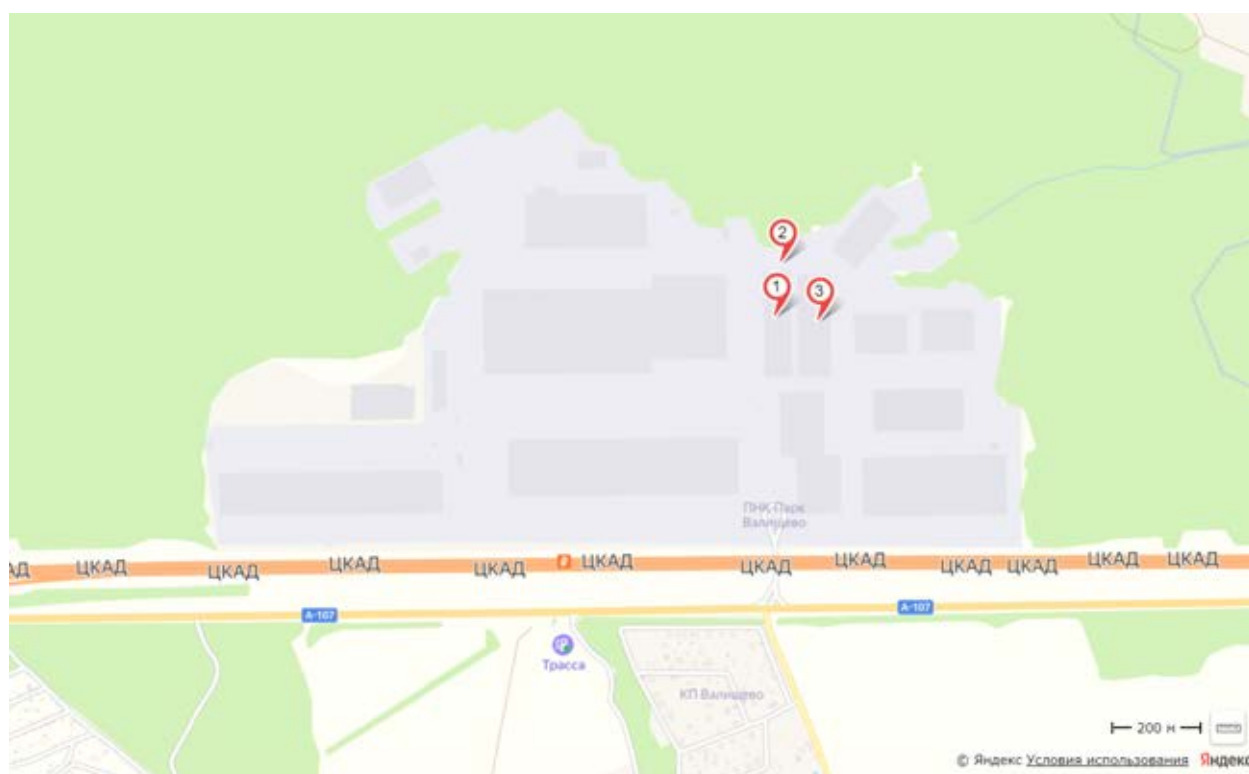
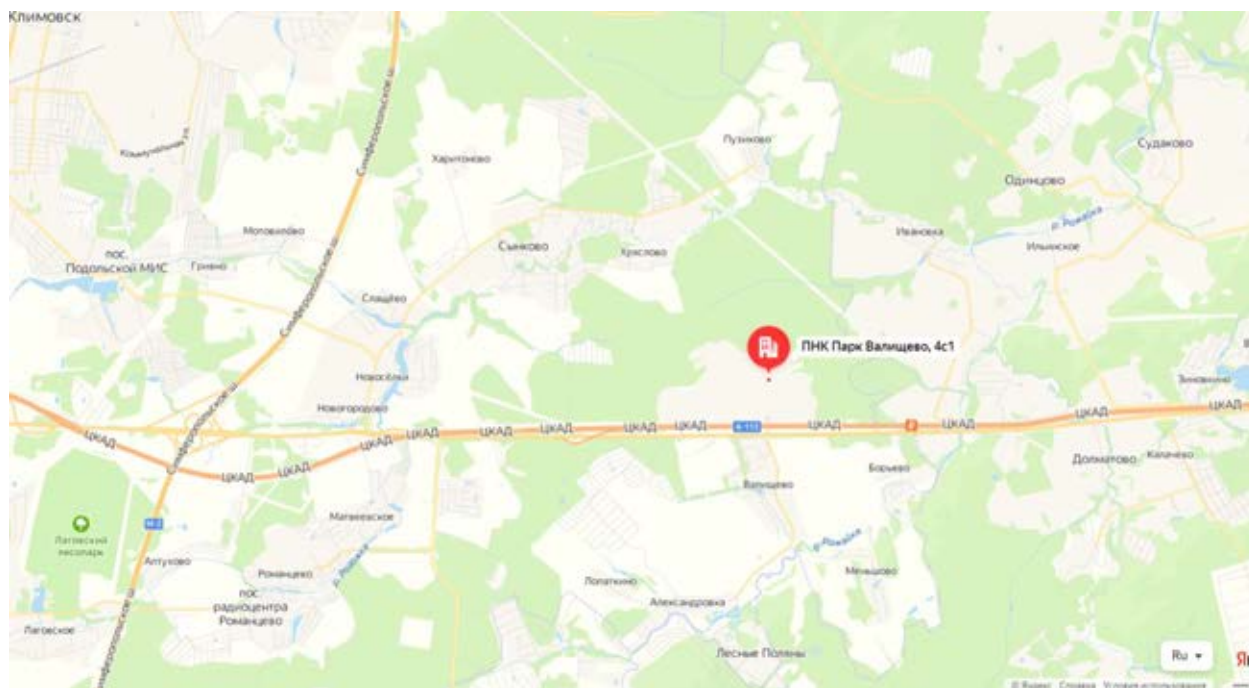


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки¹⁸

¹⁸ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>



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



Оцениваемые корпуса № 9 и № 10 на рисунке

Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки¹⁹

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



Рис. 5. Транспортная доступность Объекта оценки²⁰

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

¹⁹ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>; сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/parks/valishchevo/>

²⁰ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>; сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/parks/valishchevo/>



Рис. 6. Локальное местоположение Объекта оценки²¹

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



²¹ Источник информации: сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/tour/valischevo/>

Функциональные зоны

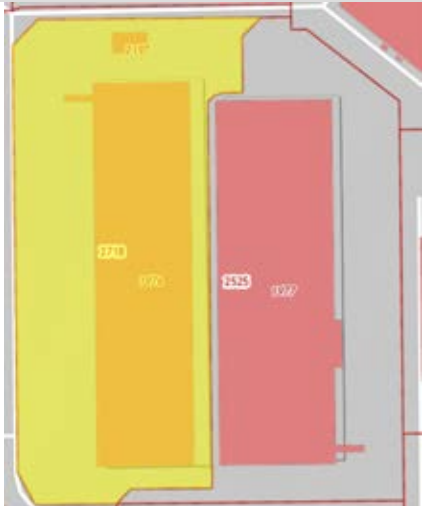
Ж1	Зона многоквартирной жилой застройки
Ж2	Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
Ж3	Зона смешанной жилой застройки
О1	Многофункциональная общественно-деловая зона
О2	Зона специализированной общественной застройки (зона размещения объектов социального, бытового, образовательного, культурного и религиозного назначения)
О3	Общественно-производственная зона
О4	Общественно-жилая зона
О5	Общественно-рекреационная зона
М	Зона многофункциональной смешанной застройки
П	Производственная зона
К	Зона объектов коммунального назначения

Рис. 7. Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области²²

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

3.5. Описание земельных участков

Табл. 10. Описание земельных участков

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

²² Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области, <http://подольск-администрация.рф/generalnyj-plan-podolska/>, <http://подольск-администрация.рф/wp-content/uploads/2016/03/Polozhenie-Karta-funktsionalnyh-zon.zip>

Наименование	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)
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. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 1 2. Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	Имеются: Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», 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

В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемые земельные участки расположены в охранный зоне транспорта.

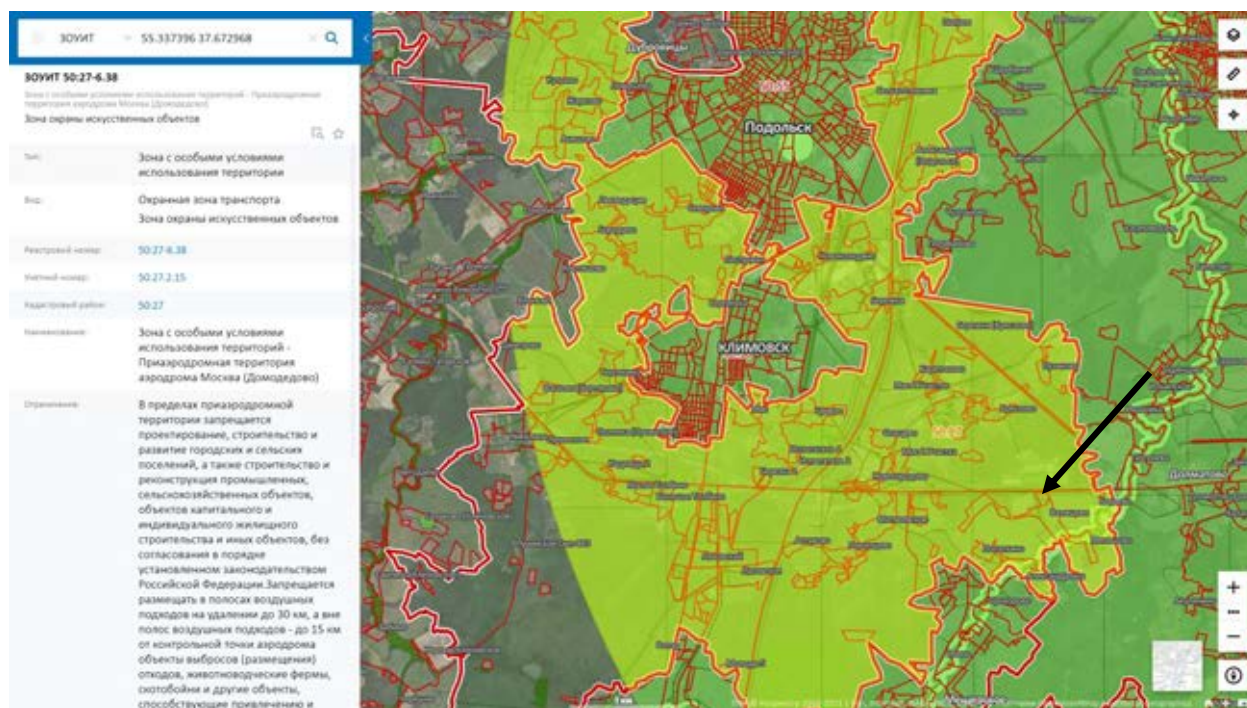


Рис. 8. Публичная кадастровая карта²³

Характеристики охранный зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранный зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 50:27-6.38.

Учетный номер: 50.27.2.15.

Кадастровый район: 50:27.

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

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

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

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

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

- а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);
- б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;
- в) взрывоопасных объектов;
- г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);
- д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

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

Существующие ограничения связаны с безопасностью объектов воздушного пространства. Наличие аналогичных ограничений типично для любой приаэродромной территории. Учитывая, что строительство и эксплуатация Объекта оценки осуществлялось (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 расчета 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 расчетов Оценщик допускает, что затраты были произведены пропорционально благоустраиваемой площади земельных участков.

3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние оцениваемых зданий определялось по данным критериев оценки технического состояния²⁴ на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

²⁴ 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

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 ВОМА, кв. м	15 579,90	286,00
Площадь административно-бытовой части по стандартам ВОМА, кв. м	1 267,20	-
Доля АБЧ, %	8,13%	0,00%
Текущее использование	По назначению, передано в аренду	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Очень хорошее	Очень хорошее
Кадастровая стоимость, руб.	248 069 121,66 руб. по состоянию на 13.05.2020 г.	4 038 062,94 руб. по состоянию на 19.03.2020 г.
Дата постановки на баланс	нет данных	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных	нет данных
Остаточная стоимость на 15 сентября 2021 г., руб.	нет данных	нет данных
Этажность	1-3	1
Преобладающая высота этажа, м	12	7,95
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2019	2020
Строительный объем, куб. м	197 884,30	2 334,00
Площадь застройки, кв. м	14 846,60	290,20
Описание основных конструктивных элементов здания		
Фундамент	на железобетонном основании	нет данных
Наружные и внутренние капитальные стены	сэндвич-панели	сэндвич-панели, антивандальные панели по металлическому каркасу и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ) и пеноблок
Крыша	мембранная кровля (ПВХ)	мембранная кровля (ПВХ)
Полы	монолитный бетонный пол с перекрытиями АБЧ из профлиста	бетонный
Проемы	окна-пластиковые, дверные-из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла	двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698-81 и 6629-88
Отделочные работы	покраска, плитка, подвесные потолки	покраска, плитка, подвесные потолки (в с/у)
Системы инженерного обеспечения здания		
Отопление	Имеется (от котельной)	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется	Имеется
Электроосвещение	Имеется	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются	Имеются
Вентиляция	Имеется	Имеется
Прочие работы	Кондиционирование в АБЧ	-
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)	-

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/

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



Фото № 1. Фасад здания



Фото № 2. Фасад здания



Фото № 3. Фасад здания



Фото № 4. Фасад здания



Фото № 5. Нежилое помещение



Фото № 6. Нежилое помещение



Фото № 7. Нежилое помещение



Фото № 8. Нежилое помещение

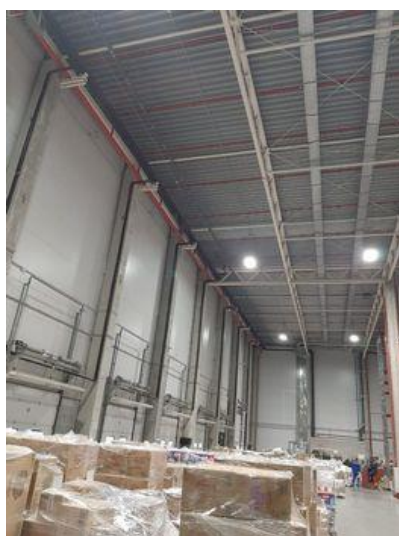


Фото № 9. Нежилое помещение



Фото № 10. Нежилое помещение

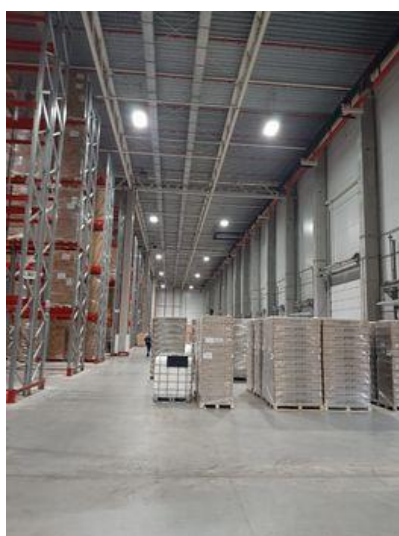


Фото № 11. Нежилое помещение



Фото № 12. Нежилое помещение

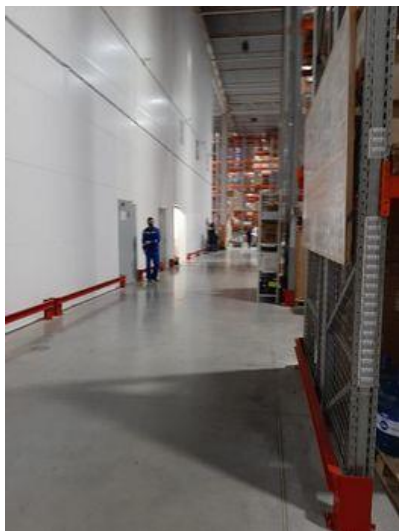


Фото № 13. Нежилое помещение

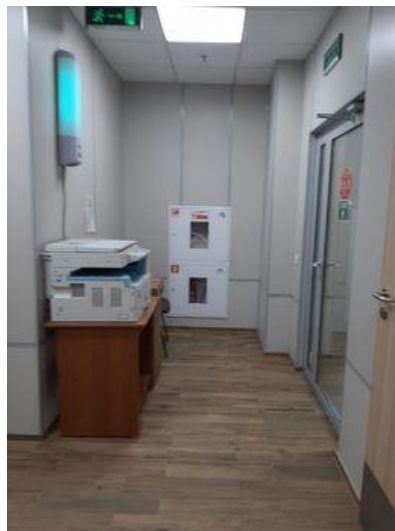


Фото № 14. Нежилое помещение



Фото № 15. Нежилое помещение



Фото № 16. Гараж



Фото № 17. Гараж

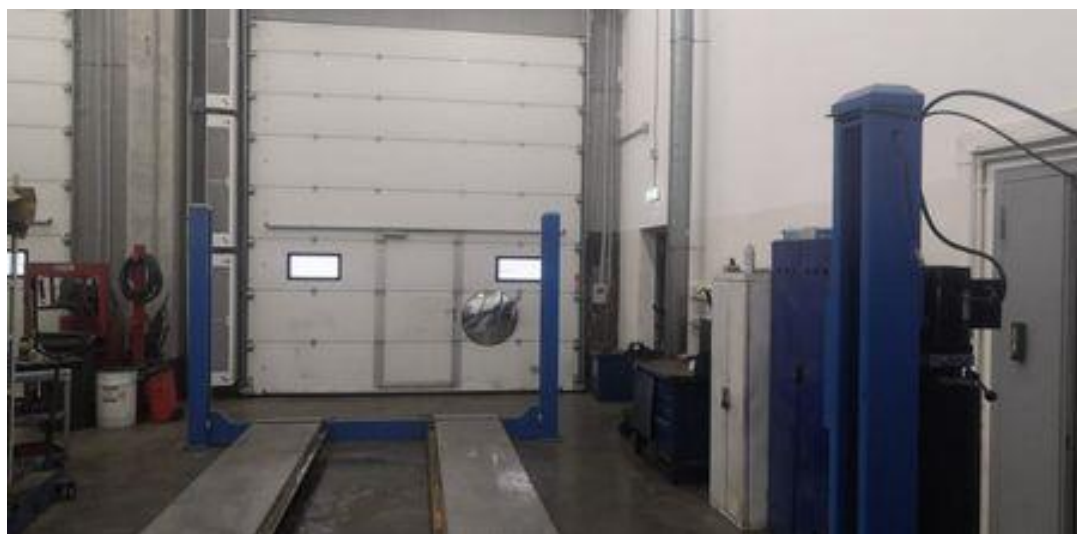


Фото № 18. Гараж



Фото № 19. Гараж



Фото № 20. Гараж



Фото № 21. Гараж

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

Показатель	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
Кадастровый номер	50:27:0020806:1977
Адрес местоположения	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
Общая площадь, кв. м	17 247,90
Состав площадей в разрезе функционального использования	Складские, административно-бытовые
Общая площадь по стандартам ВОМА, кв. м	17 499,60
Площадь административно-бытовой части по стандартам ВОМА, 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 сентября 2021 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
Прочие работы	-
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта

Показатель	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)

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



Фото № 22. Фасад здания



Фото № 23. Фасад здания



Фото № 24. Фасад здания



Фото № 25. Фасад здания



Фото № 26. Фасад здания



Фото № 27. Фасад здания



Фото № 28. Фасад здания



Фото № 29. Фасад здания



Фото № 30. Фасад здания



Фото № 31. Прилегающая территория



Фото № 32. Прилегающая территория



Фото № 33. Прилегающая территория



Фото № 34. Прилегающая территория



Фото № 35. Прилегающая территория



Фото № 36. Прилегающая территория



Фото № 37. Нежилое помещение

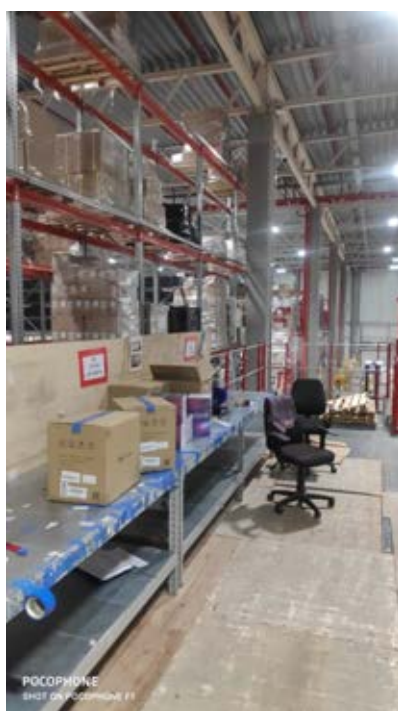


Фото № 38. Нежилое помещение



Фото № 39. Пандус

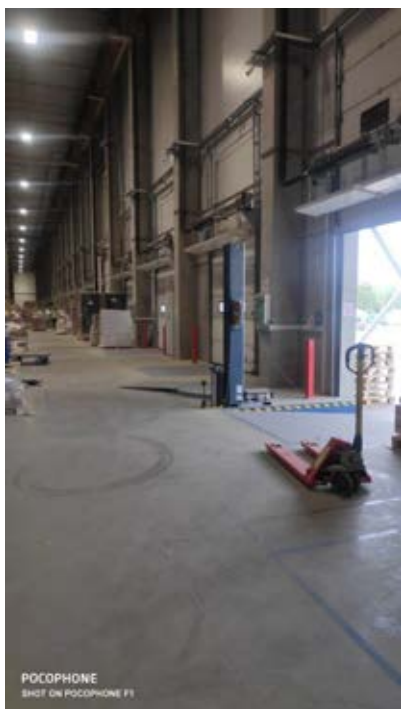


Фото № 40. Нежилое помещение

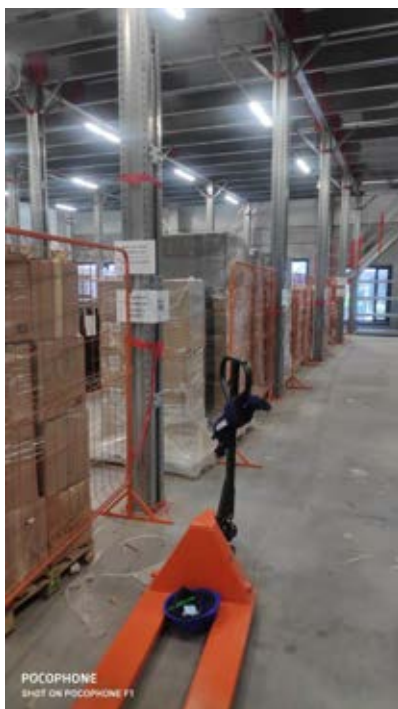


Фото № 41. Нежилое помещение

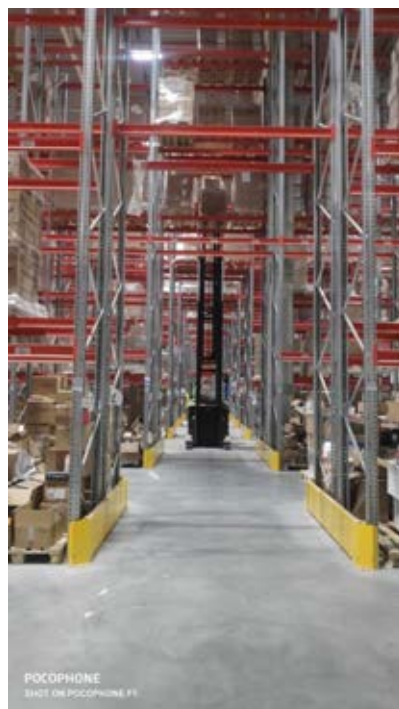


Фото № 42. Нежилое помещение



Фото № 43. Нежилое помещение

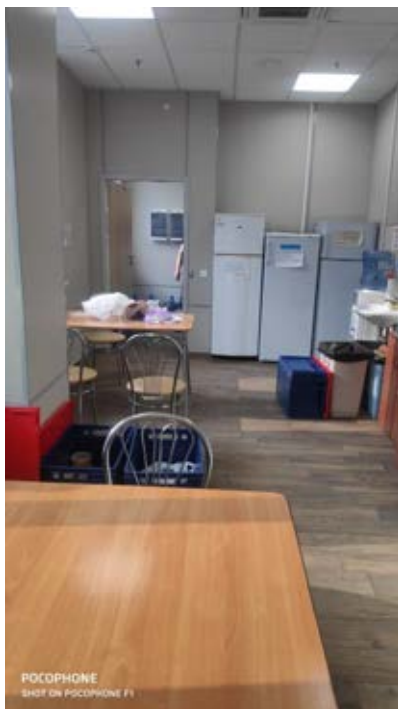


Фото № 44. Нежилое помещение

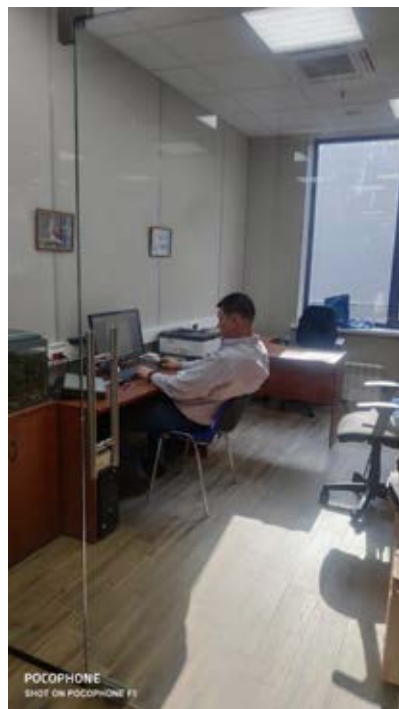


Фото № 45. Нежилое помещение



Фото № 46. Нежилое помещение

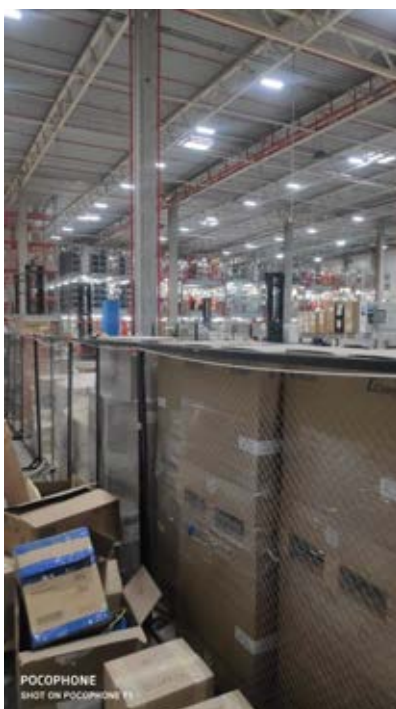


Фото № 47. Нежилое помещение



Фото № 48. Нежилое помещение

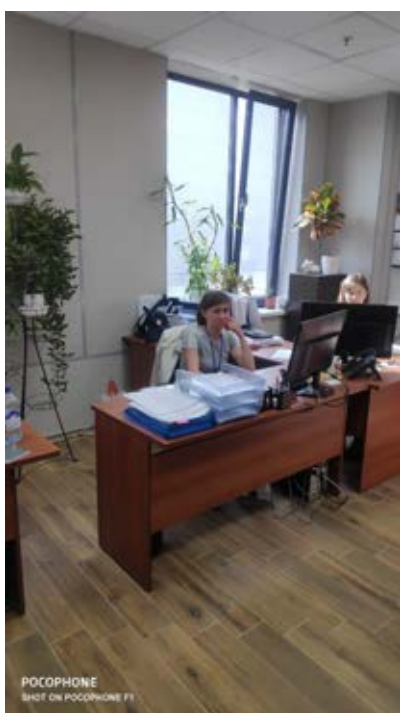


Фото № 49. Нежилое помещение



Фото № 50. Нежилое помещение



Фото № 51. Нежилое помещение



Фото № 52. Нежилое помещение



Фото № 53. Нежилое помещение



Фото № 54. Нежилое помещение

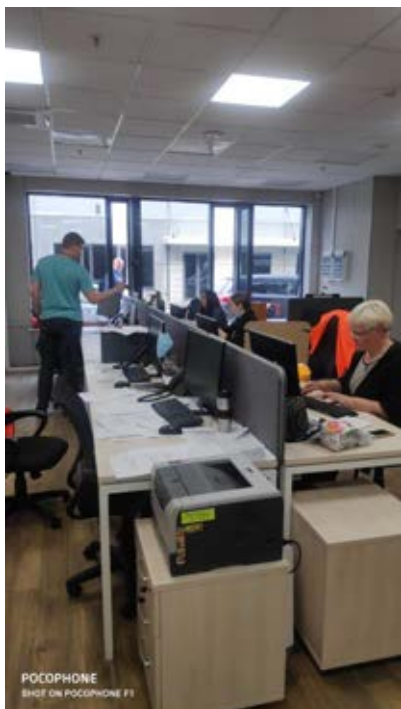


Фото № 55. Нежилое помещение



Фото № 56. Нежилое помещение

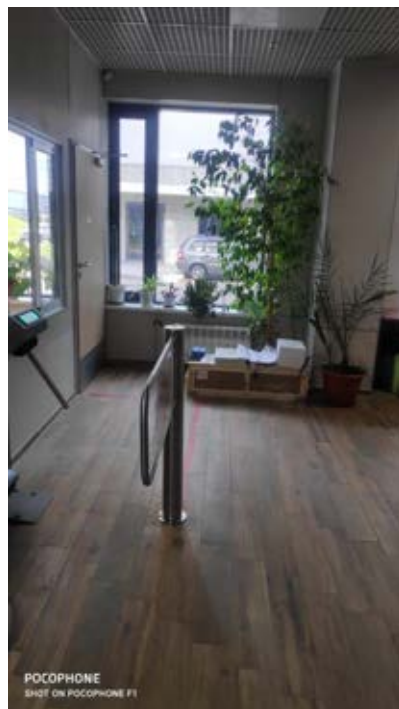


Фото № 57. Нежилое помещение

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

Объекты № 1-3

Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево переданы в аренду по Долгосрочному договору аренды от 01.11.2019 г. с ООО «НТС «Градиент», заключенному до 16.03.2027 г., по условиям которого, арендный поток за период 01.10.2021 г.-30.09.2022 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	3 932,79	55 419 364,42
2	Помещения зарядной	157,10	7 978,23	1 253 380,51
3	Помещения АБЧ	1 267,20	7 978,23	10 110 017,74
4	Технические помещения	64,00	3 932,79	251 698,84
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286,00	12 727,18	3 639 974,15
6	Машиноместо (легковые автомобили)	35,00	2 638,30	92 340,67
7	Операционные расходы	15 865,90	1 044,77	16 576 195,70
Итого:				87 342 972,02

Дополнительно, Арендная плата, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса.
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

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

Табл. 14. Текущие коммерческие условия заключенного договора аренды

Наименование	Величина
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. без НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ)	462
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. с НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ)	554

Объекты № 4,5

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

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

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

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	1 370,76	4 044,13	5 543 525,25
2	Операционные расходы	1 370,76	1 082,08	1 483 267,57
Итого:				7 026 792,82

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

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

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	15 012,24	3 889,79	58 394 456,92
2	Помещения зарядной	77,3	7 884,71	609 488,00
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	7 884,71	3 642 735,51
4	Помещения АБЧ (с кондиционированием)	501,60	8 620,62	4 324 100,52
5	Технические помещения	65,1	3 889,79	253 225,31
6	Помещения полумоечной техники	10,6	7 884,71	83 577,91
7	Машиноместо (легковые автомобили)	27	2 628,24	70 962,38
8	Операционные расходы	16 128,84	1 040,78	16 786 599,50
Итого:				84 165 146,06

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса.
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

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

Табл. 17. Текущие коммерческие условия заключенного договора аренды

Наименование	Величина
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. без НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ)	441
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. с НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ)	529

Согласно анализу Оценщика ставка аренды по заключенным договорам аренды соответствует рыночному диапазону, средневзвешенная арендная ставка по сдаваемым помещениям составляет 554 и 529 руб. кв. м в мес. с НДС, тогда как диапазон цен предложений по аренде (подробнее см. п. 6.4.1 Отчета) составляет от 515 до 669 руб. за кв. м в мес. с НДС (не включает коммунальные расходы, с учетом операционных расходов) с учетом корректировки на торг. При этом оцениваемые объекты не имеют недозагрузки в связи с полной заполняемостью, а также имеют условия по ежегодной индексации арендной платы, тогда как в рыночных условиях арендные ставки могут как расти, так и снижаться под действием различных социально-экономических факторов.

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А²⁵.

²⁵ Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²⁶	Социально-экономическое положение Московской области ²⁷
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2020 г. составил в текущих ценах 106 606,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2019 г. составил 96,9%. ²⁸ Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26 771,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%. ²⁹	По итогам 2019 года ВРП Московской области составил 5 128 439 089 тыс. руб. или 110,4 % к уровню 2018 года. ³⁰ Данные за 2020 год и январь-февраль 2021 года не опубликованы
Объемы производства основных отраслей хозяйства	Индекс промышленного производства в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 104,4%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,6%, в январе-июле 2021 г. - 101,5%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-июле 2021 г. - 105,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5063,9 млрд рублей, или 107,1%. В июле 2021 г. возведено 736 многоквартирных домов. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальных застройщиками жилых домах составила 24,4 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2021 года	Индекс промышленного производства в январе-июле 2021 г. по сравнению с январем-июлем 2020 г. составил 116,3%, с июнем 2021 г. - 106,1%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-июле 2021 г. по сравнению с январем-июлем 2020 г. составил 101,6%, с июнем 2021 г. - 100,0%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-июле 2021 г. по сравнению с январем-июлем 2020 г. составил 117,6%, с июнем 2021 г. - 107,1%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июле 2021 г. составил 61 819,2 млн рублей или 97,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе-июле 2021 г. возведено 150 многоквартирных домов. В январе-июле 2021 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальных застройщиками жилых домах составила 2 908,1 тыс. квадратных метров или 64,8% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2021 г.

²⁶ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-июль 2021 года» (опубликовано 01.09.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>

²⁷ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Доклад о социальном и экономическом положении Московской области в январе - июле 2021 года» (опубликовано 06.09.2021 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

²⁸ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-февраль 2021 года» (опубликовано 19.03.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/cPP0b1Am/oper-02-21.pdf>

²⁹ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь-июнь 2021 года» (опубликовано 28.07.2021 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/i1RlgJuR/osn-06-2021.pdf>

³⁰ ЕМИСС. Государственная статистика. Валовой региональный продукт в основных ценах // URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/59448>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²⁶	Социально-экономическое положение Московской области ²⁷																																																																																	
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ³¹	Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ³²																																																																																	
	<table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2 кв. 2021 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>2,9%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>13,3%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>16,0%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,1%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,6%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>4,7%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,4%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,4%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,8%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,6%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,7%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,1%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,7%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,7%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>3,3%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,6%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,0%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,6%</td></tr><tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,4%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,9%	Добыча полезных ископаемых	13,3%	Обрабатывающие производства	16,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	4,7%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%	Транспортировка и хранение	6,4%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность финансовая и страховая	4,7%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%	Образование	3,3%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%	Предоставление прочих видов услуг	0,6%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%	<table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2019 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,6%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>18,3%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,3%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,6%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>20,5%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,6%</td></tr><tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,2%</td></tr><tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>1,8%</td></tr><tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,4%</td></tr><tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>15,5%</td></tr><tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>6,4%</td></tr><tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,6%</td></tr><tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,3%</td></tr><tr><td>Образование</td><td>2,8%</td></tr><tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,0%</td></tr><tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,1%</td></tr><tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,6%	Добыча полезных ископаемых	0,2%	Обрабатывающие производства	18,3%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	5,3%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	20,5%	Транспортировка и хранение	6,6%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,2%	Деятельность в области информации и связи	1,8%	Деятельность финансовая и страховая	0,4%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	15,5%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	6,4%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,6%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,3%	Образование	2,8%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,1%	Предоставление прочих видов услуг
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2021 г.																																																																																		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	2,9%																																																																																		
Добыча полезных ископаемых	13,3%																																																																																		
Обрабатывающие производства	16,0%																																																																																		
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,1%																																																																																		
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																																																																																		
Строительство	4,7%																																																																																		
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	13,4%																																																																																		
Транспортировка и хранение	6,4%																																																																																		
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																																																																		
Деятельность в области информации и связи	2,6%																																																																																		
Деятельность финансовая и страховая	4,7%																																																																																		
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																																																																																		
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,1%																																																																																		
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,7%																																																																																		
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,7%																																																																																		
Образование	3,3%																																																																																		
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,6%																																																																																		
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,0%																																																																																		
Предоставление прочих видов услуг	0,6%																																																																																		
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,4%																																																																																		
Наименование вида экономической деятельности	За 2019 г.																																																																																		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,6%																																																																																		
Добыча полезных ископаемых	0,2%																																																																																		
Обрабатывающие производства	18,3%																																																																																		
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,3%																																																																																		
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																																																																																		
Строительство	5,3%																																																																																		
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	20,5%																																																																																		
Транспортировка и хранение	6,6%																																																																																		
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,2%																																																																																		
Деятельность в области информации и связи	1,8%																																																																																		
Деятельность финансовая и страховая	0,4%																																																																																		
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	15,5%																																																																																		
Деятельность профессиональная, научная и техническая	6,4%																																																																																		
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,6%																																																																																		
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,3%																																																																																		
Образование	2,8%																																																																																		
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,0%																																																																																		
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,1%																																																																																		
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																																																																		
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3 276,4 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. – 21 366,9 млрд рублей, или 109,3%	Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 273,5 млрд рублей или 104,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. В январе-июле 2021 г. –1800,2 млрд рублей и 114,8% соответственно.																																																																																	
Индекс потребительских цен	В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%. Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,6%, в обрабатывающих производствах - 102,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,4%	В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил– 100,4 %, в том числе на продовольственные товары – 99,4%, непродовольственные товары – 101,4%, услуги – 100,5%. Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца составил 101,6%, из него в обрабатывающих производствах – 101,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 102,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103,6%.																																																																																	
Уровень доходов населения	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2021 г. составила 58 782 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,7%. Реальная заработная плата увеличилась по сравнению с июнем 2020 г. на 4,9%.	Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-июнь 2021 г., по оперативным данным составила 60 793,1 рубля и увеличилась по сравнению с январем-июнем 2020 г. на 9,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-																																																																																	

³¹ Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 10.09.2021 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

³² ЕМИСС. Государственная статистика. Структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности // URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/59450>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²⁶	Социально-экономическое положение Московской области ²⁷
	В июле 2021 г. 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда)	июне 2021 г. составила 103,5% к уровню января-июня 2020 г. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по оценке во II квартале 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросли на 10,6%. Уровень безработицы населения в июле 2021 г. составил 1,5%
Наиболее значимые предприятия региона	Впервые за историю рейтинга РБК 500 сменился лидер: по итогам 2019 года по размеру выручки, очищенной от НДС, акцизов и таможенных пошлин, верхнюю строчку заняла «Роснефть». Лидер предыдущих пяти рейтингов — «Газпром», показав в прошедшем году снижение выручки, опустился на второе место, а ЛУКОЙЛ — со второго на третье. Состав топ-5 и топ-10 не изменился: занявшие четвертое и пятое места Сбербанк и РЖД сохранили позиции прошлого года, поменялись местами X5 Retail Group (с седьмого на шестое место) и «Сургутнефтегаз» (с шестой на седьмую строчку). ВТБ, «Магнит» и «Росатом» сохранили за собой восьмое, девятое и десятое места соответственно. ³³	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» (торговля оптовая электрической бытовой техникой), ПАО «Т ПЛЮС» (производство электроэнергии), ООО «ФК Пульс» (торговля оптовая фармацевтической продукцией), ООО «АШАН» (розничная торговля) и др. ³⁴
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 16 июля 2021 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». По данным Moody's (04 июня 2021 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте — «Ваа3» (прогноз — «стабильный»), суверенный рейтинг долгов и депозитов в национальной валюте — «Ваа3», краткосрочный рейтинг — «Prime-3». Международное рейтинговое агентство Fitch (от 09 июля 2021 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом. Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне ³⁵	Инвестиционный рейтинг Московской области — Максимальный потенциал — минимальный риск (1A) ³⁶
Политическая обстановка и иные факторы	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2021 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось. Появляются новые опасные штаммы коронавируса. В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала вакцины от COVID-19,	

³³ Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500. Основные факты. // URL: <https://pro.rbc.ru/rbc500>; <https://www.rbc.ru/economics/15/10/2020/5f86306e9a7947c85f43e19c>

³⁴ Международная информационная группа СПАРК-Интерфакс. Компании Московской области по выручке // URL: <https://www.spark-interfax.ru/ru/statistics/region/46000000000>

³⁵ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

³⁶ Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²⁶	Социально-экономическое положение Московской области ²⁷
	а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрепитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Ввиду точечного характера ограничительных мер и произошедшей в предыдущие месяцы адаптации населения и бизнеса к условиям пандемии замедление экономической активности в IV квартале 2020 г. носило весьма умеренный характер. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.). Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка и ставка по льготной ипотеке до 7%. С целью сдерживания инфляции Банк России 10.09.2021 г. повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов». Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.³⁷	

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

³⁷ По материалам: СтатРиелт. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки апрель 2020 -сентябрь 2021 гг. // URL: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Выводы: В январе - июле 2021 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т. ч. обрабатывающих производств, розничной торговли и снижение объёмов строительства. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-июнь 2021 г., составила 60 793,1 рубля и увеличилась по сравнению с январем-июнем 2020 г. на 9,7%. При этом реальные располагаемые денежные доходы во II квартале 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года также возросли на 10,6%.

Учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, население активно берёт кредиты, оформляет ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 6,75% и ставка по льготной ипотеке до 7%. На рынок активов сложившаяся ситуация оказывает противоречивое воздействие ввиду сложно прогнозируемой текущей макроэкономической ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Табл. 19. Классификация производственно-складской недвижимости³⁸

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 погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; • Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	• Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м; • Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	

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

Класс объекта	
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	
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

Класс объекта	
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	- Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; - 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 одноэтажные³⁹ здания прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 12 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеют зарядные комнаты, находятся на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей, то объекты относятся к классу А.

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

³⁹ Этажность оцениваемых зданий - 1-3. Фактически, внутри объект представляет собой складское преимущественно одноэтажное помещение с антресолями

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений⁴⁰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные типы индустриальных парков:

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

⁴⁰ Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22.05.2017 г., <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>; Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2020 г. (<https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>)

Табл. 20. Список индустриальных парков Московской области по состоянию на 2021 г.⁴¹

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Балашихинский муниципальный район	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Пуршево»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Волоколамский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Никольское»	Намерения	Greenfield	Частная
Воскресенский муниципальный район	«Сычево»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Воскресенский»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Фединский треугольник»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Белый Раст»	Действующий	Greenfield	Частная
	«PNK парк Белый Раст»	Действующий	Greenfield	Частная
Дмитровский муниципальный район	«Центр базальтовых технологий Дмитров»	Намерения	Brownfield	Частная
	«Вознесенский»	Создается	Brownfield	Частная
	«Ниагара»	Действующий	Brownfield	Частная
			Greenfield	
	«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
	«Белые столбы»	Создается	Greenfield	Частная
	«Вельяминово»	Создается	Greenfield	Частная
	(Центральный Промышленный Парк)			
	«Долматово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кузьминское»	Создается	Greenfield	Частная
Домодедовский муниципальный район	(Центральный Промышленный Парк)			
	«Северное Домодедово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Сырьево»	Создается	Greenfield	Частная
	(Центральный Промышленный Парк)			
	«Триколор»	Создается	Greenfield	Частная
	«Метако»	Создается	Brownfield	Частная
	«Южные врата»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Егорьевск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Комсомолец»	Создается	Brownfield	Частная
	«Кукшево»	Создается	Greenfield	Частная
Егорьевский муниципальный район	«Испром»	Намерения	Greenfield	Частная
Железнодорожный (Балашиха)				
	«Алтухово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Северный»	Создается	Brownfield	Частная
Зарайский муниципальный район	«Чернево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Истра»	Создается	Greenfield	Частная
	«Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
Истринский муниципальный район	«Трапещия»	Создается	Greenfield	Частная
	«Новопетровское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хуторки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Истринский промпарк»	Создается	Brownfield	Частная
	«Снегирь»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Каскад»	Создается	Greenfield	Частная
	«Аладыно»	Создается	Greenfield	Государственная
Каширский муниципальный район	«Кашира»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Кашира-Парк»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Корыстово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Терново-2»	Создается	Greenfield	Частная
	«Белавино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Борисово»	Создается	Greenfield	Частная
Клинский муниципальный район	«Давыдково»	Создается	Greenfield	Частная
	«КлинАвтоТранс»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Лаврово»	Создается	Greenfield	Частная

⁴¹ Перечень - список индустриальных парков России - 2021 год,
https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks_catalog_perecheny_spisok_russia

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Коломенский муниципальный район	«Михайловское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Папивино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Спас-Заулок»	Создается	Greenfield	Частная
	«Ямуга»	Создается	Greenfield	Частная
	«Амерево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Андреевское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Биорки»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«ОЭЗ ТВТ Дубна»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Парфентьево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Семибратское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Центр»	Создается	Greenfield	Частная
	«Шерризон-Норд»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Безуково»	Создается	Greenfield	Государственная
Красногорский муниципальный район	«Зеленые берега»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Лысцево»	Создается	Greenfield	Государственная
Ленинский муниципальный район	«Малое Уварово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«PNK Парк Новая Рига»	Действующий	Greenfield	Частная
	Нахабино Парк»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Апаринки»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Индиго»	Проектируемый	Greenfield	Частная
Лотошинский муниципальный район	«М4»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Москокс»	Создается	Brownfield	Частная
	«Камазтранссервис»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Вяхирево»	Создается	Greenfield	Государственная
Лосино-Петровский городской округ	«Виталан»	Создается	Greenfield	Частная
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
				Частная, Государственная
Мытищинский муниципальный район	«Минка» («MINKA»)	Создается	Greenfield	Частная
	«Аббакумово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Керамика» («Любня»)	Действующий	Brownfield	Частная
	«Ларево»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Пирогово»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Высоково»	Действующий	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Вешки»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Шолохово»	Действующий	Greenfield	Частная
Наро-Фоминский муниципальный район	«База-Производство-Мытищи»	Действующий	Greenfield	Частная
	«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
	«Успенский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Черноголовка»	Проектируемый	Greenfield	Частная
Одинцовский муниципальный район	«Металлург»	Намерения	Brownfield	Государственная
	«ОборонАвиаХран»	Создается	Greenfield	Частная
	«Патриот»	Проектируемый	Greenfield	Государственная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
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
	«ИНТЕР»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малыгино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Dega-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
	«Толбино»	Создается	Brownfield	Государственная
Пушкинский муниципальный район	«Алешкинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Ашукинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Ивантеевка»	Действующий	Brownfield	Частная
	«РИО-Индастриал»	Создается	Greenfield Brownfield	Частная
	«PNK Парк Пушкино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Холмогоры»	Создается	Greenfield	Частная
	«Царевский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Чернское»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Софрино»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Бронницы»	Действующий	Brownfield	Государственная
Раменский муниципальный район	«Ангар 2.0»	Создается	Greenfield	Частная
	«Раменское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк М5»	Создается	Greenfield	Частная
	«Софино»	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 Софино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Иткол-Раменское»	Создается	Brownfield	Частная
Реутов городской округ	«Строй Парк»	Создается	Brownfield	Частная
Рузский муниципальный район	«Металлер»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Дорохово-Комплекс»	Действующий	Brownfield	Частная
	«ВПС-комплекс»	Действующий	Brownfield	Частная
Сергиево-Посадский муниципальный район	«Коврово»	Намерения	Greenfield	Частная
	«М-8»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Пересвет»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Степково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Суропцево»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хотьково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Электроизолит»	Намерения	Brownfield	Частная
Серпуховский муниципальный район	«Оболеский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Серпухов»	Создается	Brownfield	Частная
	«Пушино»	Создается	Greenfield	Частная
Солнечногорский муниципальный район	«Есипово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Есипово-2»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Ориентир»	Действующий	Greenfield	Частная
	«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
	«Городище»	Создается	Greenfield	Частная
	«Образцово»	Действующий	Greenfield	Государственная
	«Ступино Квадрат»	Действующий	Greenfield	Частная
Ступинский муниципальный район	«Ступино-1»	Проектируемый	Greenfield	Частная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Талдомский муниципальный район	«Ступино» («Комстрин»)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Жилево»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Ступинский»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«РНК Парк Ступино»	Действующий	Greenfield	Частная
Чеховский муниципальный район	«Талдом»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
Шатурский муниципальный район	«Чеховский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Шатура»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Новосидориха»	Создается	Greenfield	Частная
Шаховской муниципальный район	«Рошальский»	Создается	Brownfield	Частная
	«Шаховская»	Создается	Greenfield	Государственная
Щелковский муниципальный район	«Богослово» (BOGOSLOVO)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Щелково»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Краснознаменск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Сабурово»	Создается	Greenfield	Частная
Электросталь городской округ	ОЭЗ ТВТ «Исток»	Действующий	Greenfield	Государственная
	«ЭЛКО»	Действующий	Greenfield	Частная

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

Табл. 21. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

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

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

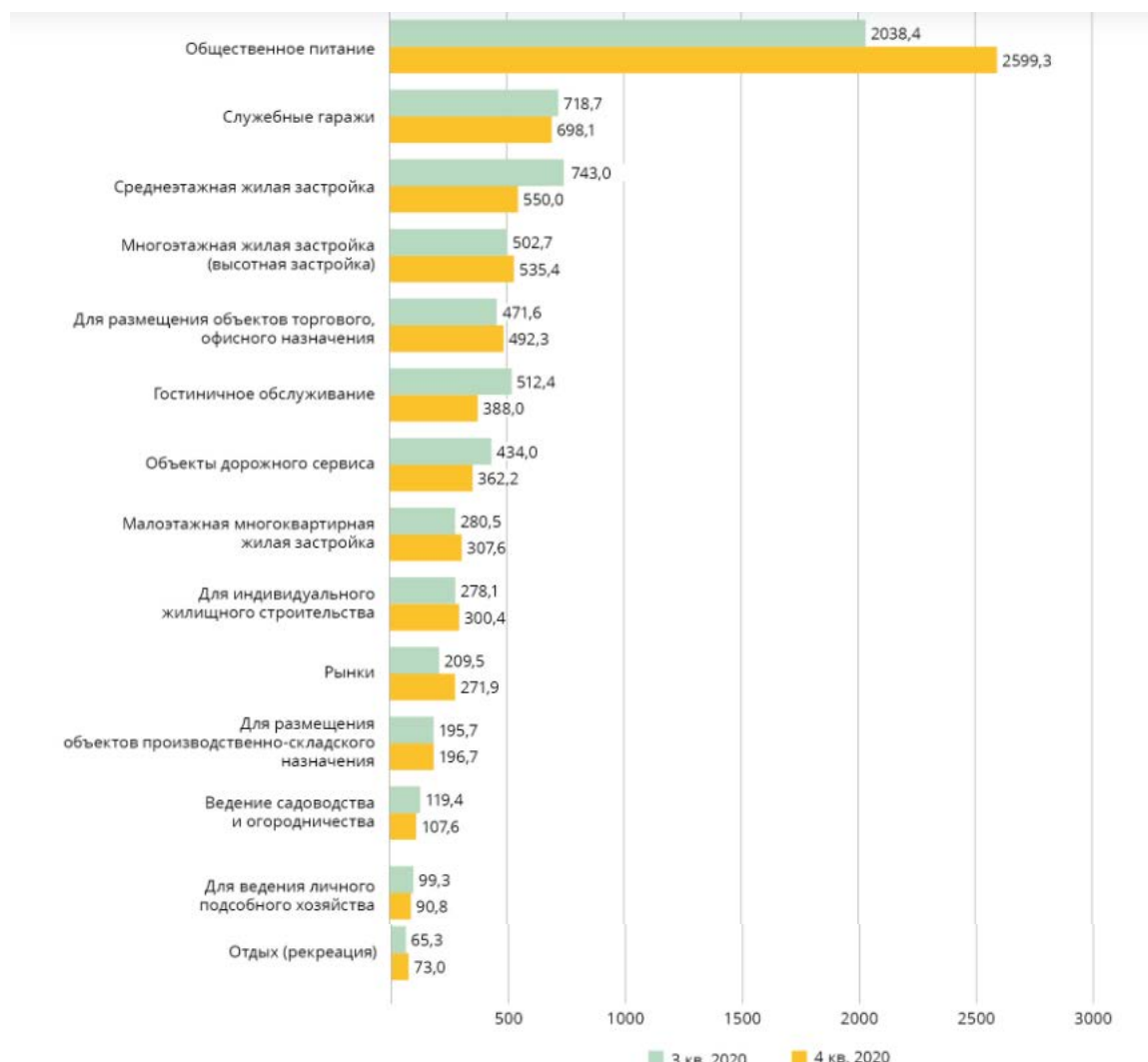


Рис. 9. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3-4 кв. 2020 г., тыс. руб./сот.

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

Табл. 22. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	1 550 000	н/д	757 759	28,7%	352 258	7,5%
> 5 ≤ 10	500 000	0,0%	534 210	-21,4%	267 343	-21,0%
> 10 ≤ 15	-	-	599 327	-35,5% ⁴²	391 791	81,7% ⁴³
> 15 ≤ 30	153 846	-43,5% ⁴⁴	639 976	-21,6%	354 102	-0,4%
> 30 ≤ 50	-	-	775 705	2,9%	228 699	-4,3%

⁴² С рынка выбыл участок под АЗС в Раменском г.о., предлагаемый по цене более 2 млн руб./сот.

⁴³ С рынка выбыли несколько участков в г.о. Щелково и Пушкинском г.о., предлагаемые ранее по ценам от 90 до 100 тыс. руб./сот.; на продажу выставлены участки в г.о. Химки и Раменском г.о. по ценам более 500 тыс. руб./сот.

⁴⁴ Единственное предложение – участок в г.о. Воскресенск. В рассматриваемый период с рынка выбыли участки в г.о. Солнечногорск и Ленинском г.о., предлагавшиеся ранее по ценам 406 тыс. руб./сот. и 370 тыс. руб./сот., соответственно

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
> 50 ≤ 100	40 000	н/д	349 201	-2,4%	248 068	3,2%
> 100 ≤ 300	-	-	933 380	-0,4%	231 836	17,6%
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	194 809	15,3%
> 500 ≤ 1000	761 124	0,0%	-	-	210 390	-5,4%
> 1000	-	-	71 805	-66,6% ⁴⁵	140 804	-20,7%

Фактические данные о ценах предложения

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

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

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в городских округах Подольск и Домодедово рядом с крупными автомобильными дорогами;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью от 100 соток (1 га) до 500 соток (5 га);
- дублирующие 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.

⁴⁵ Единственное предложение. Из экспозиции выбыл участок площадью 10,5 га в Ленинском г.о., предлагаемый по цене 500 тыс. руб./сот.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Коледино	Московская обл., р-н Подольский, с/о Стрелковский, д. Малое Брянцево	Московская обл., г. о. Домодедово, г. Домодедово, промзона Северное Домодедово	Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Северово, ул. Кутузовская
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:27:0020709:284	50:27:0020513:274	50:28:0050104:79	50:27:0020614:270
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	170,29	290,00	198,74	231,74
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение и канализация на участке
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства складского комплекса	Под строительство промышленного логистического центра	Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy	https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-29-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-maloe-bryancevo	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_2197175753	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/
Источник информации	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 495 727-58-68	+7 909 685-80-83
Цена предложения, руб.	39 000 000,00	79 750 000,00	60 000 000,00	75 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	229 021,08	275 000,00	301 901,98	323 638,56

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
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). Также возможно подключение водоснабжения и водоотведения. Дорога по границе. Получено ГПЗУ. Технопарк Коледино. Участок расположен в 22 км от МКАД по Симферопольскому шоссе	Земельный участок площадью 2,9 га находится вблизи д. Малое Брянцево (Подольский район, Московская область), на удалении 10 км от МКАД по Каширскому шоссе. Участок удачно расположен - в непосредственной близости проходит трасса М4 (а/д Дон). Это идеальное место для строительства складского комплекса. Участок с ровным рельефом, свободен от растительности. Рядом протекает река Битца и расположен Косовский пруд. Категория земель - земли населённых пунктов, ВРИ - для строительства складского комплекса	Участок 2 гектара расположен в промышленной зоне «Северное Домодедово». Дорога и все коммуникации проходят вдоль границ участка. Большинство соседних участков застроены складами. Возможно строительство любых производственно-складских объектов под бизнес клиента	Предложение от собственника! Продажа земельного участка пром назначения площадью 2,5 га в экологически чистом районе Подольска - вблизи деревни Северово, жд станция Кутузовская под строительство производственно-складского комплекса. Участок правильной формы, имеет ровный рельеф, обеспечен вниманием!!!- функционирующими городскими коммуникациями: водоподведением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного облэнерго по электроснабжению предоставляются. Чтобы получить подробную презентацию с планировкой и фотографиями, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу! Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. 137, лот 291164
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 229 021,08 до 323 638,56 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- наличие или отсутствие 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 Group⁴⁶ 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	1,11	1,07	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,15	1,07	1,21

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок⁴⁷

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).

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

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

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения⁴⁸

Расположение относительно автомагистралей

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

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁴⁹

Площадь земельного участка

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

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

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного участка⁵⁰

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

⁴⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

Наличие строений на участке (под снос)

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,82	0,96	0,90

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений⁵¹

Конфигурация и рельеф

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

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа⁵²

Инженерное обеспечение земельного участка

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

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

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций⁵³

⁵¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2547-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

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

⁵³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

Уровень благоустройства участка и подъездные пути

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,17	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,19	1,10

*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. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры⁵⁴

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

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

Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке⁵⁵

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. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок⁵⁶

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.

⁵⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2548-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

⁵⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

⁵⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

Скидки на торг

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

Рис. 20. Скидка на торг⁵⁷

4.4. Обзор рынка складской недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений⁵⁸

Предложение

По итогам I полугодия 2021 г. в Московском регионе было введено чуть более 279 тыс. м² качественной складской недвижимости, что на 33% ниже аналогичного показателя 2020 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 16 321 тыс. м².

По итогам первых шести месяцев 2021 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке, – 59%, что в абсолютных значениях составляет 164 тыс. м². Крупнейшим объектом стал 33-й корпус в складском комплексе «Атлант Парк» площадью более 50 тыс. м².

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м ²
Распределительный центр Wildberries	WB Development	53 500
ПСК «Атлант-Парк», корпус 33	ПСК «Атлант-Парк»	50 468
«Южные Врата»	Radius Group	43 562
«Саларьево»	ДДТ «Логистик»	24 329
РЦ Familia	ССТ	23 964
Источник: Knight Frank Research, 2021		

Рис. 21. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2021 г. на рынке складской недвижимости Московского региона⁵⁹

33% от общего объема ввода, или чуть более 91 тыс. м², пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда. Здесь стоит отметить ввод 4-й очереди распределительного центра Wildberries в Коледино площадью 53,5 тыс. м².

По итогам I полугодия 2021 года в Московском регионе был введен 1 объект, построенный по схеме built-to suit, – расширение распределительного центра Familia в складском комплексе «Бритово» площадью почти 24 тыс. м². Доля объектов built to suit в общем объеме ввода составила 8%.

⁵⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

⁵⁸ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

⁵⁹ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

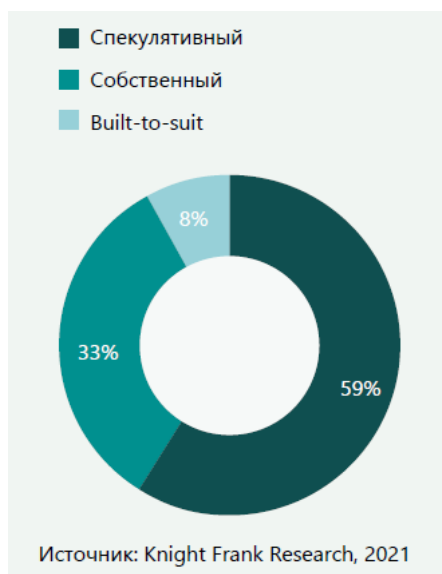


Рис. 22. Распределение введенных в 1 полугодии 2021 г. складских комплексов по типу строительства⁶⁰



Рис. 23. Динамика ввода и сделок в Московском регионе⁶¹

На рынке сохраняется тенденция снижения доли вакантных площадей: по итогам I полугодия 2021 г. она составила 1,6%, что в абсолютных значениях составляет чуть более 264 тыс. м². По сравнению с итоговым показателем 2020 г. вакантность в Московском регионе снизилась на 0,7 п. п. В абсолютных цифрах снижение доли вакантных площадей в I полугодии 2021 года составило 98 тыс. м².

⁶⁰ Рынок складской недвижимости Московского региона, I полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

⁶¹ Рынок складской недвижимости Московского региона, I полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

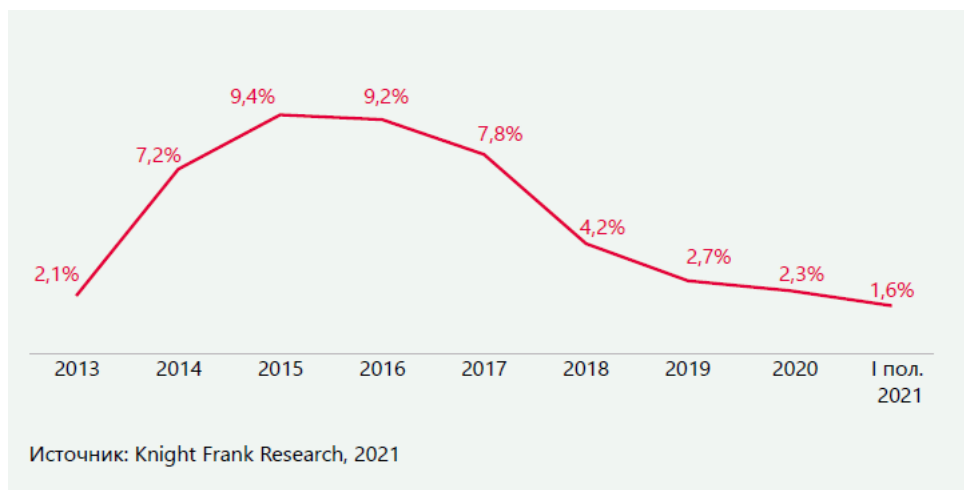


Рис. 24. Доля вакантных площадей⁶²

Наибольший объем свободного предложения отмечается на западном направлении – более 107 тыс. м², или 9,4% от общего объема предложения на данном направлении. Значительный объем свободных площадей связан с большим объемом вакантного предложения в логопарке «Истра» – более 68 тыс. м².

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на востоке Московского региона: на данном направлении отсутствуют свободные площади.

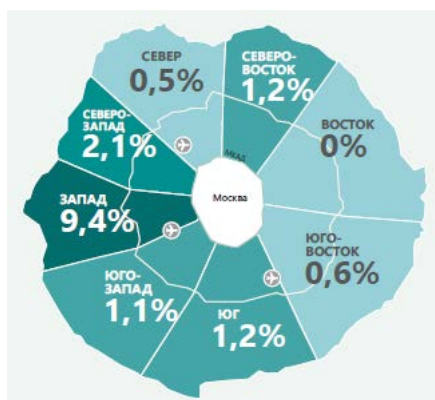


Рис. 25. Доля вакантных площадей по направлениям⁶³

Наибольшее изменение доли свободных площадей произошло на северо-восточном направлении, где доля вакантных площадей снизилась на 5,3 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. Снижение доли вакантных площадей связано в том числе с уходом с рынка складских блоков в Индустриальном парке «Холмогоры» и в логопарке «Пушкино».

Рост доли свободного предложения отмечается на западном направлении – 4,1 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. Как отмечалось ранее, это обусловлено выводом на рынок более 68 тыс. м² в логопарке «Истра».

Спрос

По итогам I полугодия 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 922 тыс. м², что в 2 раза больше аналогичного показателя 2020 г., когда объем сделок составил 468 тыс. м².

⁶² Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

⁶³ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

Наибольший объем сделок был заключен на северо-восточном направлении Московского региона – 37% от совокупного поглощения, что в абсолютных значениях составляет 345 тыс. м². Крупнейшей сделкой на северо-востоке стала аренда по схеме built-to-suit компанией Ozon 270 тыс. м² в «PNK Парк Пушкино-2».

На втором месте в структуре спроса по направлениям расположился юг. На него пришлось 27% от общего объема сделок, или 250 тыс. м². Здесь стоит отметить покупку компанией Ixcellerate производственно-складского комплекса «Эфес» площадью 70 тыс. м² для размещения DATA-центра.

15%, или 137 тыс. м², было заключено на юго-восточном направлении столичного региона. Ключевой сделкой на юго-востоке стала аренда компанией LaModa 59 тыс. м² в логотпарке «Софьино».

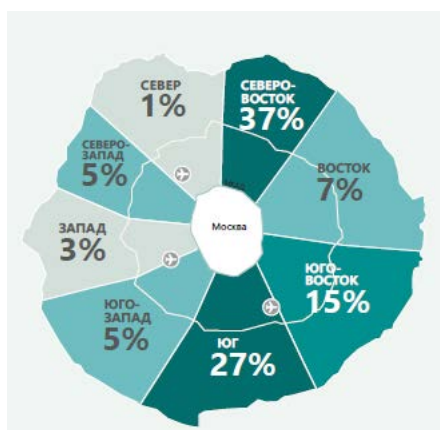


Рис. 26. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в 1 полугодии 2021 г.⁶⁴



Рис. 27. Распределение сделок по типу в 1 полугодии 2021 г.⁶⁵



Рис. 28. Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в 1 полугодии 2021 г.⁶⁶

По итогам I полугодия 2021 года 45% от общего объема спроса пришлось на сделки, заключенные по схеме built-to-suit с последующей арендой, что в абсолютных значениях составляет 420 тыс. м². Крупнейшей сделкой за всю историю наблюдения за рынком стала аренда по схеме built-to-suit компанией Ozon 270 тыс. м² в «PNK Парк Пушкино-2».

⁶⁴ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

⁶⁵ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

⁶⁶ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

41% от совокупного объема сделок, или 378 тысяч кв. м, пришлось на спекулятивную аренду. Крупнейшей сделкой стала аренда компанией «ПЭК» 40 тыс. м² в складском комплексе «Adidas Чехов».

По итогам первых шести месяцев 11% от всего спроса в Московском регионе пришлось на продажу, что в абсолютных значениях составляет 100 тыс. м².

Лидирующую позицию в структуре спроса сохранил сегмент online-торговли: на него пришлось 46% от совокупного объема сделок в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет чуть более 425 тыс. м².

Второе место в структуре спроса занял сегмент розничной торговли – 13% от общего объема заключенных сделок, или 119 тыс. м². Здесь стоит отметить подписание договора субаренды компанией «Магнит» на почти 34 тыс. м² в РЦ «Дикси».

12% от общего объема спроса пришлось на транспортные и дистрибьюторские компании, что в абсолютных значениях составляет 112 и 111 тыс. м² соответственно.

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Ozon	Online-торговля	РНК Парк Пушкино-2	269 698	BTS Аренда
Ixcellerate	Другое	Эфес	70 534	Продажа
LaModa	Online-торговля	Логопарк «Софьино»	59 048	BTS Аренда
ПЭК	Транспорт и Логистика	Adidas Чехов	40 492	Аренда
Конфиденциально	Розничная торговля	ОРЦ «Радумля»	34 793	BTS Аренда
Магнит	Розничная торговля	РЦ «Дикси»	33 993	Субаренда

Рис. 29. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 1 полугодии 2021 г.⁶⁷

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2021 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе составила 4 280 руб./м²/год triple net. Рост запрашиваемой ставки аренды – 6% по сравнению с итоговым показателем 2020 г., когда средневзвешенный показатель ставки аренды составлял 4 050 руб./м²/год triple net.

На фоне крайне низкой доли вакантных площадей, а также незначительного ввода спекулятивных проектов, средневзвешенная ставка аренды по направлениям выведена на основе будущих проектов.

Наивысший уровень ставки аренды отмечается на юго-западном и западном направлениях – 4 800 руб./м²/год triple net.

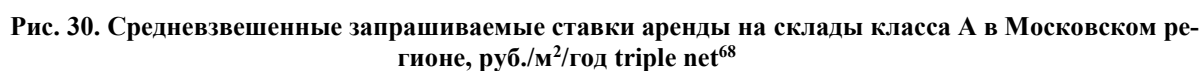
Наименьший уровень ставки аренды отмечается на востоке и юго-востоке Московского региона – 4 000 руб./м²/год triple net.

При этом, запрашиваемая ставка аренды увеличивается по мере приближения к границе МКАД. Так, например, на расстоянии 5 км от МКАД ставка аренды находится в диапазоне 5 500 – 6 500 руб./м²/год triple net.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города достигает 8 000 – 9 000 руб./м²/год triple net.

Стоит отметить, что представленные ставки аренды – запрашиваемые. При согласовании условий аренды иногда возможен пересмотр ставок в меньшую сторону в среднем на 2–3%, что зависит от комплекса условий арендного контракта.

⁶⁷ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf



Рекордный объем спроса, который был зафиксирован в 2020 г., повторится в 2021 и будет на уровне 2 200–2 300 тыс. м².

⁶⁹ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. <https://kf.expert/publish>; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
Склад «ВсеИнструменты.ру» в «PNK Парке Домодедово»	PNK Group	182 000
РЦ Ozon в складском комплексе «ОРИЕНТИР ЗАПАД»	Ориентир	154 029
Распределительный центр Wildberries в Электростали	WB Девелопмент	100 000
Распределительный центр X5 Retail Group	Smart development group	89 384
Склад Bosch Siemens в ЛП Софьино	АТ «Недвижимость»	58 790
Склад «Яндекс.Маркет» в ЛП «Софьино»	АТ «Недвижимость»	49 615
Складской комплекс «Ориентир Север-4»	Ориентир	20 000

Рис. 32. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2021 г.⁷⁰

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2021 г.: по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 4 350–4 400 руб./м²/год triple net. Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды.

Состояние рынка складской недвижимости в районе расположения объекта оценки (ЦКАД-1)⁷¹

ЦКАД—проект развития инфраструктуры Московской области—автомобильная магистраль общей протяженностью 336 км, из которых на платной основе будут эксплуатироваться 260 км. Проект призван разгрузить МКАД и вылетные автомагистрали от потока транзитных большегрузных автомобилей.

Важно отметить, что ЦКАД на большинстве отрезков является дублером трассы А-107, или «Московского малого кольца», а на некоторых участках проходит по ее территории. Складская инфраструктура изначально складывалась вокруг А-107, поэтому существенный объем предложения качественных складских помещений в данных локациях уже сформирован.

	ЦКАД-1	ЦКАД-3	ЦКАД-4	ЦКАД-5	ЦКАД	Московский регион
Общее предложение, тыс. м ²	1 819	1 972	1 530	711	6 031	18 478
Вакантность*, %	1,5%	2,3%	1,3%	2,6%	1,8%	2,9%
Ставка аренды, руб./м ² /год**					4 400	4 300

* Уровень вакантности отражает свободное предложение в уже построенных складских комплексах/зданиях

и не включает проекты bts или субаренду

** Не включая операционные расходы и НДС (20%)

Рис. 33. Ключевые показатели складского рынка вдоль ЦКАД, II кв. 2021г.⁷²

В пределах 10 км от ЦКАД по всей протяженности магистрали располагается 6 млн м² складских площадей, что составляет 32,6% от всего предложения Московского региона. Средние запрашиваемые ставки аренды вблизи ЦКАД составляют 4 400 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), что немногим больше средних ставок на складские помещения по Московскому региону.

⁷⁰ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish;https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

⁷¹ ЦКАД: перспективы и тенденции для складского рынка, июль 2021 г., https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/ckad_2021

⁷² ЦКАД: перспективы и тенденции для складского рынка, июль 2021 г., https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/ckad_2021

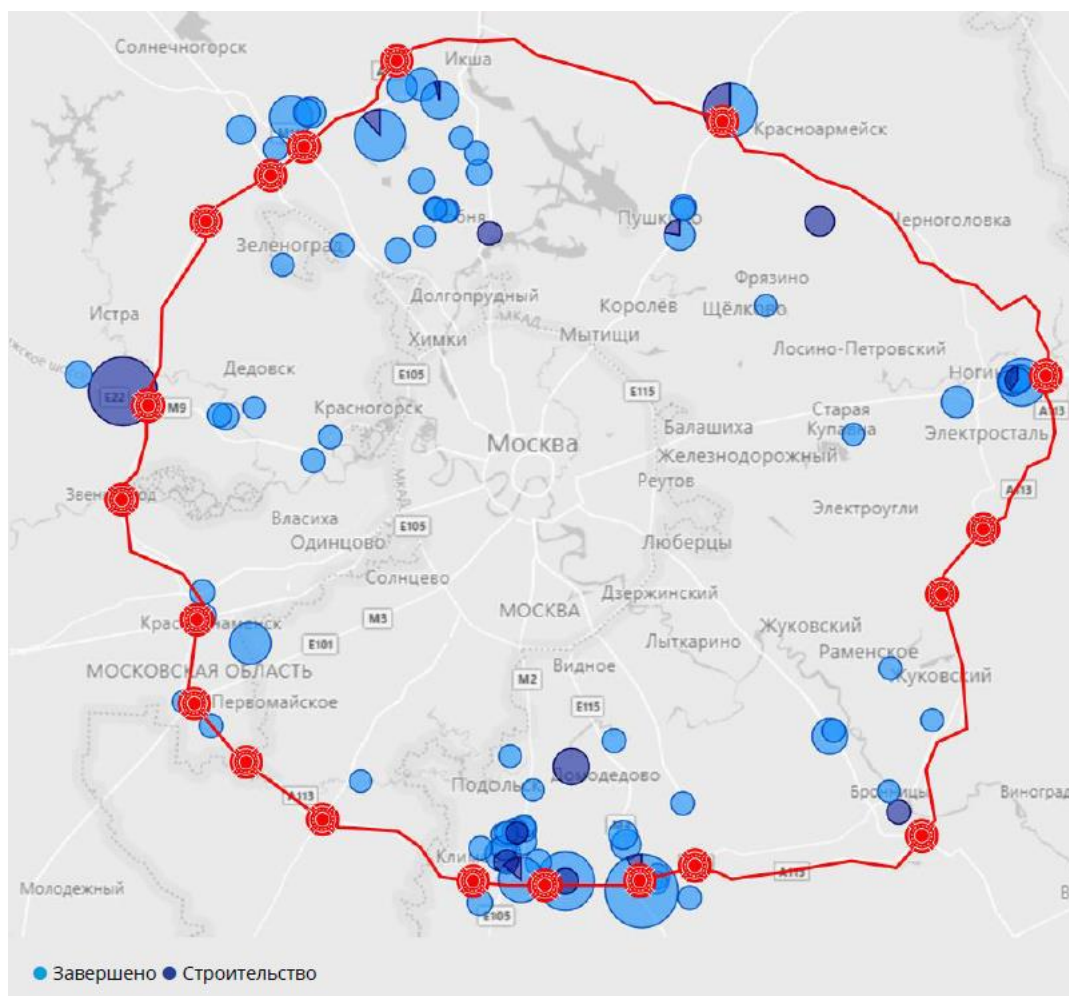


Рис. 34. Складские мощности ЦКАД по состоянию на июль 2021 г.⁷³

Реализация нового транспортного кольца, обладающего преимуществом скорости и более высокой пропускной способностью в сочетании с более низкой загрузкой в отличие от А-107, повысит привлекательность уже существующих складских проектов, а также станет стимулом для развития новых распределительных центров, для которых скорость доставки грузов будет иметь ключевое значение. Кроме того, постепенное увеличение ограничений по движению большегрузного транспорта на МКАДе приведет к полному переключению потока на трассы А-107 и ЦКАД.

Уровень вакантности в зоне ЦКАД остается ниже среднерыночных показателей, в то время как ставка аренды немного превышает средние значения по Московскому региону, что может служить иллюстрацией привлекательности локации.

Основной существующий объем складских площадей сосредоточен пока в зоне третьего и первого пусковых комплексов ЦКАД — на развязках с Ленинградским, Каширским и Симферопольским шоссе.

⁷³ ЦКАД: перспективы и тенденции для складского рынка, июль 2021 г., https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/ckad_2021

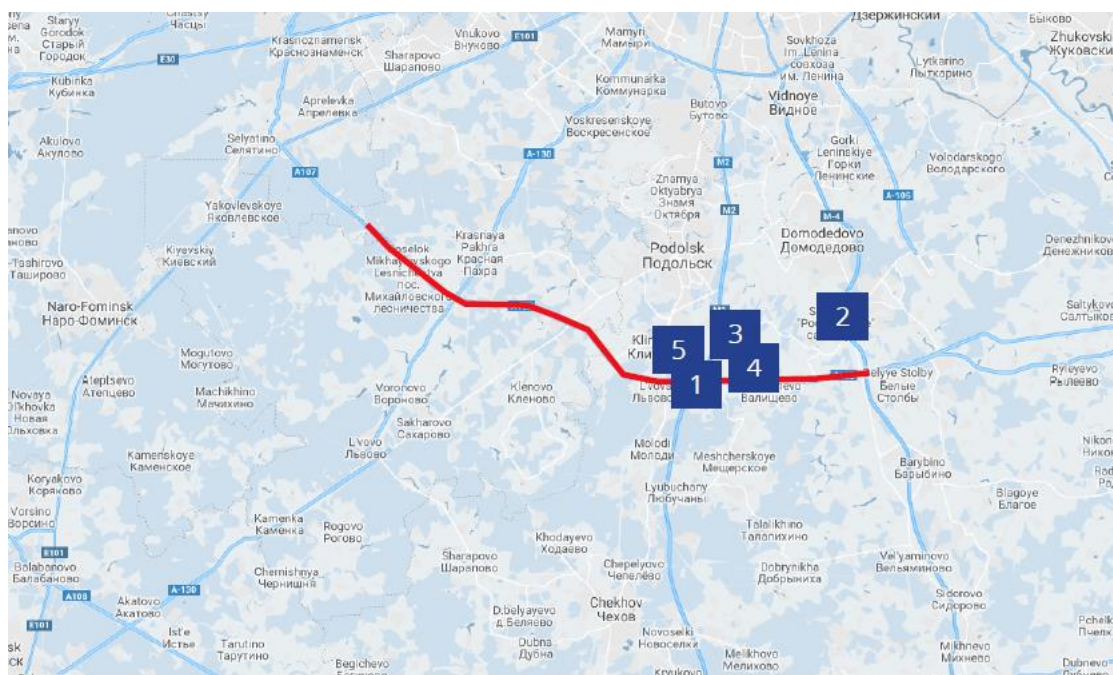


Рис. 35. ЦКАД-1⁷⁴

Протяженность: 50 км.

Ввод: 2021 г.

Крупные города: Подольск, Домодедово, Климовск, Наро-Фоминск.

Южное направление, в частности трассы М-2 и М-4, играет системообразующую роль, поскольку оно соединяет с южными городами европейской части России, таким образом, по нему проходит значительная доля грузовых перевозок.

Южное направление в целом, и в том числе зона влияния ЦКАД остаются одними из наиболее развитых складских кластеров Московского региона. Общая площадь существующих качественных складских комплексов на участке составляет 1 819 тыс. м². Средний уровень вакантных площадей — 1,5%.

Raven Климовск	Триколор-Домодедово	Сыновко	PNK Валищево	Ориентир Юг
г. Климовск, ул.Коммунальная, 23	Каширское ш. 25 км от МКАД	деревня Новосёлки, территория Технопарка, 3к1	Подольский р-н, Симферопольское ш. 32 км	Подольский р-н, Симферопольское ш., 23 км
Площадь парка: 157 000 м ² Реализовано: 100%	Площадь парка: 150 000 м ² Реализовано: 100%	Площадь парка: 380 000 м ² Реализовано: 100%	Площадь парка: 500 000 м ² Реализовано: 60%	Площадь парка: 150 000 м ² Реализовано: 20%

Рис. 36. Ключевые складские комплексы класса А, расположенные в зоне влияния ЦКАД-1⁷⁵

Московский регион остается ключевым общероссийским транспортным хабом, на который приходится 59% всего качественного складского предложения в России. При этом 20% российских складов сосредоточено в зоне влияния ЦКАД/А-107. Несомненно, территория вокруг «бетонки» привлекала складских девелоперов и арендаторов и до реализации нового инфраструктурного проекта, однако, реализация ЦКАД формирует новый

⁷⁴ ЦКАД: перспективы и тенденции для складского рынка, июль 2021 г., https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/ckad_2021

⁷⁵ ЦКАД: перспективы и тенденции для складского рынка, июль 2021 г., https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/ckad_2021

потенциал для развития складского рынка как в краткосрочной, так и в долгосрочной перспективе. Уже сейчас в рамках существующих промышленных парков строится, либо предлагается к строительству в рамках проектов built-to-suit более миллиона квадратных метров качественных складских площадей, кроме того заявляются новые проекты, которые укрепят новый статус ЦКАД как ключевой грузовой артерии региона.

Фактические данные о ценах предложения

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

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

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

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

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, 6	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, рядом со стр. 16	Московская обл., Подольск г.о., с/о Сынковский, вблизи села Сыново	Московская обл., Подольский район, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Зона между ММК и МБК
Тип объекта	Помещение и доля в праве на участок	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	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 помещение 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	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	19 442,0	23 811,4	40 612,0	15 000,0	21 466,0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административных помещений, %	17,1%	2,1%	4,3%	6,0%	4,0%
Доля складских площадей, %	82,9%	97,9%	95,7%	94,0%	96,0%
Класс качества	A	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	19 442,00	23 811,40	40 612,00	15 000,00	21 466,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	19 442,00	23 811,40	40 612,00	15 000,00	21 466,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Проходит рядом
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252487904/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/257033039/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/242570709/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/
Источник данных	OFFICES WORLD, тел.: +7 965 288-08-97	тел.: +7 966 051-68-98, +7 966 053-17-04	Knight Frank, тел.: +7 967 122-68-81	S.A. Ricci, тел.: +7 983 666-52-02	PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость, тел.: +7 909 908-31-49
Цена предложения, руб.	1 345 162 464	1 285 815 600	1 949 376 000	720 000 000	1 008 902 000
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	69 188	54 000	48 000	48 000	47 000
Цена предложения, руб./кв. м без НДС	57 657	45 000	40 000	40 000	39 167
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 47 000 до 69 188 руб./кв. м с НДС или от 39 167 до 57 657 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Местоположение	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, д. 1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новосёлки, территория Технопарка, с. 15	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, 5с4
Территориальная зона	между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	15 643,0	5 577,0	5 245,7	19 442,0	10 000,0
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 складских площадей, %	95,5%	94,4%	83,7%	82,9%	94,0%
Доля административных помещений, %	4,5%	5,6%	16,3%	17,1%	6,0%
Класс качества	A	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/251869480/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/252487902/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/262736948/
Источник данных	Colliers Industrial, тел.: +7 981 666-20-70	Knight Frank - Коммерческая недвижимость, тел.: +7 967 122-68-81	NT Properties, тел.: +7 965 280-23-45	OFFICES WORLD, +7 965 288-08-97	тел.: +7 904 566-97-43
Арендная плата, руб.	8 525 435	3 234 660	3 278 563⁷⁶	13 764 936⁷⁶	5 700 000
НДС в арендной плате	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов	545	580	625	708	570
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов	454	483	521	590	475
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы следует, что чистые ставки аренды на складские помещения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 545 до 708 руб./кв. м/мес. с НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей) или от 454 до 590 руб./кв. м/мес. без НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.

⁷⁶ Сумма арендной платы незначительно отличается от той, которая указана в объявлении в связи с уточнением площади объекта и пересчете суммы по арендной ставке за 1 кв. м

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group⁷⁷ относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 11.01.2021 г. производственно-складская недвижимость делится на высококлассные специализированные объекты и низкокласные объекты. Корректировки принимались по высококлассным специализированным объектам, в случае отсутствия корректировок по каким-либо факторам использовались данные по низкокласным объектам.

Местоположение

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

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

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

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

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения⁷⁸

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

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

Физические характеристики

а) Цена предложения

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

б) Арендная ставка

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

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба)⁷⁹

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

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору тип объекта⁸⁰

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

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору класс объекта⁸¹

⁷⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

⁸¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние⁸²

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. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на отопление⁸³

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

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на материал стен⁸⁴

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

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁸⁵

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

Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку⁸⁶

⁸² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

⁸³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

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

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

⁸⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

Рис. 46. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁸⁷

№	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	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07

Рис. 47. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁸⁸

Уровень вакантных площадей (недозагрузки)

Табл. 26. Уровень вакантных площадей (недозагрузки) Московского региона⁸⁹

№ п/п	Источник	Потери от недозагрузки, % от ПВД
1	Обзор складской недвижимости за 1 полугодие 2021 г. https://ricci.ru/?analytics=obzor-skladskoj-nedvizhimosti-za-1-polugodie-2021-goda https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/08/finalwarehousereport_1h2021_small.pdf  Источники: S.A. Ricci	1,90% (общий показатель по рынку)

⁸⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

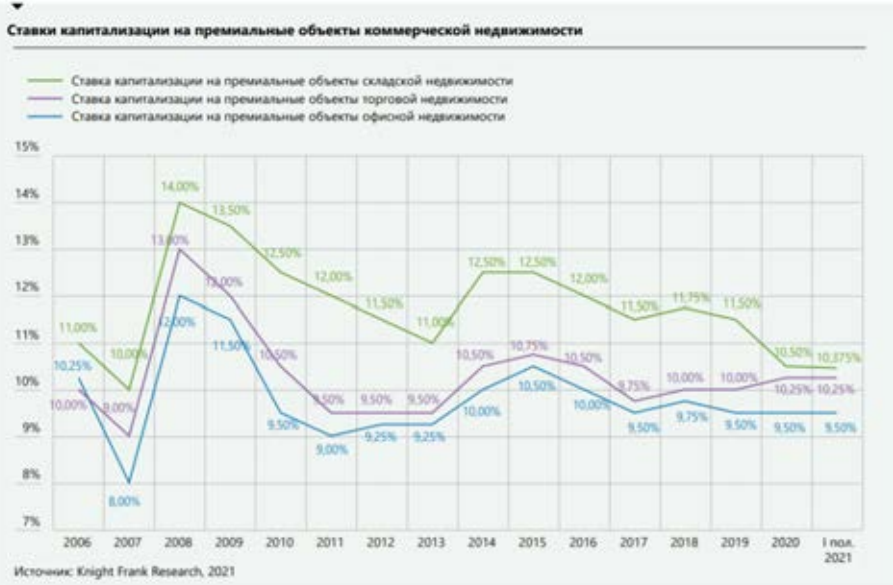
⁸⁸ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

⁸⁹ Следует отметить, что информация по вакантности по направлениям представлена не во всех обзорах рынка, Оценщик приводит в таблице только данные из обзоров, в которых имеются данные по южному направлению, ЦКАД или в общем по Московскому региону с учетом сопоставимости данного показателя с южным направлением

№ п/п	Источник	Потери от недозагрузки, % от ПВД																												
2	Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf Доля вакантных площадей по направлениям Источник: Knight Frank Research, 2021	1,20% (данные по юго-зоне расположения оцениваемых объектов)																												
3	ЦКАД: перспективы и тенденции для складского рынка, июль 2021 г. https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/ckad_2021 Таблица 2 Ключевые показатели складского рынка вдоль ЦКАД, II кв. 2021 Источник: Colliers <table><tr><th></th><th>ЦКАД-1</th><th>ЦКАД-3</th><th>ЦКАД-4</th><th>ЦКАД-5</th><th>ЦКАД</th><th>Московский регион</th></tr><tr><td>Общее предложение, тыс. м²</td><td>1 819</td><td>1 972</td><td>1 530</td><td>711</td><td>6 031</td><td>18 478</td></tr><tr><td>Вакантность*, %</td><td>1,5%</td><td>2,3%</td><td>1,3%</td><td>2,6%</td><td>1,8%</td><td>2,9%</td></tr><tr><td>Ставка аренды, руб./м²/год**</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>4 400</td><td>4 300</td></tr></table> * Уровень вакантности отражает свободное предложение в уже построенных складских комплексах/зданиях и не включает проекты bts или субаренду ** Не включая операционные расходы и НДС (20%)		ЦКАД-1	ЦКАД-3	ЦКАД-4	ЦКАД-5	ЦКАД	Московский регион	Общее предложение, тыс. м²	1 819	1 972	1 530	711	6 031	18 478	Вакантность*, %	1,5%	2,3%	1,3%	2,6%	1,8%	2,9%	Ставка аренды, руб./м²/год**					4 400	4 300	1,50% (данные по ЦКАД-1-зоне расположения оцениваемых объектов)
	ЦКАД-1	ЦКАД-3	ЦКАД-4	ЦКАД-5	ЦКАД	Московский регион																								
Общее предложение, тыс. м²	1 819	1 972	1 530	711	6 031	18 478																								
Вакантность*, %	1,5%	2,3%	1,3%	2,6%	1,8%	2,9%																								
Ставка аренды, руб./м²/год**					4 400	4 300																								
Среднее значение		1,53%																												

Ставки капитализации

Табл. 27. Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона

№ п/п	Источник	Ставка капитализации, %																												
1	Рынок инвестиций. Россия - 1 полугодие 2021 г. https://kf.expert/publish; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/333/report.pdf  Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости — Ставка капитализации на премиальные объекты складской недвижимости — Ставка капитализации на премиальные объекты торговой недвижимости — Ставка капитализации на премиальные объекты офисной недвижимости Источники: Knight Frank Research, 2021	10,375%																												
2	Обзор складской недвижимости за 1 полугодие 2021 г. https://ricci.ru/?analytics=obzor-skladskoj-ndvizhimosti-za-1-polugodie-2021-goda https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/08/finalwarehousereport_1h2021_small.pdf <table><tr><th>Показатели по итогам 1 пол. 2021 г.</th><th>Значение</th><th>Тренд**</th><th>Прогноз***</th></tr><tr><td>Общий объем предложения, кв. м</td><td>14 875 100</td><td>↑</td><td>↑</td></tr><tr><td>в т.ч. введенные в эксплуатацию в 1 пол. 2021 г.</td><td>302 200</td><td>↓</td><td>↑</td></tr><tr><td>Объем сделок, кв. м</td><td>1 095 850</td><td>↑</td><td>↑</td></tr><tr><td>Доля вакантных площадей</td><td>1,9%</td><td>↓</td><td>↓</td></tr><tr><td>Ставка аренды*, руб./кв. м/год</td><td>4 350</td><td>↑</td><td>↑</td></tr><tr><td>Ставка акапитализации</td><td>10,5-11,5%</td><td></td><td></td></tr></table> * Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов ** Тренд в сравнении с 1 Н 2020 г. *** Прогноз на 2021 Источник: S.A. Ricci	Показатели по итогам 1 пол. 2021 г.	Значение	Тренд**	Прогноз***	Общий объем предложения, кв. м	14 875 100	↑	↑	в т.ч. введенные в эксплуатацию в 1 пол. 2021 г.	302 200	↓	↑	Объем сделок, кв. м	1 095 850	↑	↑	Доля вакантных площадей	1,9%	↓	↓	Ставка аренды*, руб./кв. м/год	4 350	↑	↑	Ставка акапитализации	10,5-11,5%			10,5% (минимальное значение диапазона, т.к. объект оценки имеет выгодную локацию, востребованное направление и относится к высококачественной складской недвижимости А класса)
Показатели по итогам 1 пол. 2021 г.	Значение	Тренд**	Прогноз***																											
Общий объем предложения, кв. м	14 875 100	↑	↑																											
в т.ч. введенные в эксплуатацию в 1 пол. 2021 г.	302 200	↓	↑																											
Объем сделок, кв. м	1 095 850	↑	↑																											
Доля вакантных площадей	1,9%	↓	↓																											
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	4 350	↑	↑																											
Ставка акапитализации	10,5-11,5%																													

№ п/п	Источник	Ставка капитализации, %																								
3	Инвестиции. Россия. 1 полугодие 2021 г. https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-investment-2021 Таблица 1 Основные индикаторы рынка Источник: Colliers <table><tr><th></th><th>П1 2019</th><th>П1 2020</th><th>П1 2021</th></tr><tr><td>Общий объем инвестиций, \$ млн</td><td>474,7</td><td>839,5</td><td>743</td></tr><tr><td>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Офисная недвижимость</td><td>9,5–10,5</td><td>9-10</td><td>9–9,5</td></tr><tr><td>Торговая недвижимость</td><td>9,5–10,5</td><td>9-10</td><td>9-10</td></tr><tr><td>Складская недвижимость</td><td>12-13</td><td>11,5–12,5</td><td>10,5–11,5</td></tr></table>		П1 2019	П1 2020	П1 2021	Общий объем инвестиций, \$ млн	474,7	839,5	743	Ставки капитализации в Москве, «прайм», %				Офисная недвижимость	9,5–10,5	9-10	9–9,5	Торговая недвижимость	9,5–10,5	9-10	9-10	Складская недвижимость	12-13	11,5–12,5	10,5–11,5	10,5% (минимальное значение диапазона, т.к. объект оценки имеет выгодную локацию, востребованное направление и относится к высококачественной складской недвижимости А класса)
	П1 2019	П1 2020	П1 2021																							
Общий объем инвестиций, \$ млн	474,7	839,5	743																							
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %																										
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9-10	9–9,5																							
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9-10	9-10																							
Складская недвижимость	12-13	11,5–12,5	10,5–11,5																							
	Среднее значение	10,46%																								

Скидки на торг при заключении сделок

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

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

б) Арендная ставка

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

Рис. 48. Скидки на торг при продаже производственно-складских объектов⁹⁰

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

- Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения в 4-м квартале 2020 г. составила 196,7 тыс. руб./сот. (+0,5%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.
- Диапазон цен предложения на участки производственно-складского назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемыми, составляет от 229 021,08 до 323 638,56 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.
- Оцениваемые здания относятся к высококлассной недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются местоположение, состояние, пло-

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

щадь, наличие погрузочно-разгрузочных площадей, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.

- По итогам I полугодия 2021 г. в Московском регионе было введено чуть более 279 тыс. м² качественной складской недвижимости, что на 33% ниже аналогичного показателя 2020 г. На рынке сохраняется тенденция снижения доли вакантных площадей: по итогам I полугодия 2021 г. она составила 1,6%. По сравнению с итоговым показателем 2020 г. вакантность в Московском регионе снизилась на 0,7 п. п. По прогнозам аналитиков сохранится низкая доля вакантных площадей и к концу 2021 г. она будет на уровне 1,5–1,7%. По итогам I полугодия 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 922 тыс. м², что в 2 раза больше аналогичного показателя 2020 г.
- По итогам I полугодия 2021 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе составила 4 280 руб./м²/год triple net. Рост запрашиваемой ставки аренды – 6% по сравнению с итоговым показателем 2020 г. По прогнозам, к концу года она составит 4 350–4 400 руб./м²/год triple net. Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды.
- Средние запрашиваемые ставки аренды вблизи ЦКАД составляют 4 400 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), что немногим больше средних ставок на складские помещения по Московскому региону.
- Уровень операционных расходов остался неизменным с 2020 года и находился в диапазоне 900–1 300 руб./м²/год без учета НДС в первом полугодии 2021 года.
- Южное направление в целом, и в том числе зона влияния ЦКАД остаются одними из наиболее развитых складских кластеров Московского региона. Средний уровень вакантных площадей — 1,5%.
- Диапазон ставок аренды на складские объекты, сопоставимые с оцениваемыми, по исследованиям Оценщика не имеет значительных колебаний и составляет 545 до 708 руб./кв. м/мес. с НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей) или от 454 до 590 руб./кв. м/мес. без НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 47 000 до 69 188 руб./кв. м с НДС или от 39 167 до 57 657 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой

Юридическая правомочность

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов. На участках расположены оцениваемые здания. Согласно предоставленной документации здания являются универсальными индустриальными зданиями, за исключением здания гаража, предназначенного для ремонта и технического обслуживания транспортных средств, что не противоречит разрешенному использованию участка. Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

Физическая осуществимость

Конструктивные и объемно-планировочные решения зданий типичны для высококлассной складской недвижимости, поэтому иной вариант использования (офисы, торговля, гостиницы, жилые объекты) невозможен. Здания обеспечены необходимыми инженерными коммуникациями, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики подходят для использования зданий по назначению. Для эксплуатации зданий и получения доходов от их использования не требуется проведение ремонтных работ.

Таким образом, финансово оправданным вариантом является *продолжение текущего использования* оцениваемых объектов недвижимости.

Выводы:

На дату оценки наиболее эффективным вариантом использования объектов является текущее использование в качестве зданий преимущественно складского назначения, расположенных на земельных участках, используемых для их эксплуатации.

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
 - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

Табл. 28. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1, с. 2	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, 6	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, рядом со стр. 16	Московская обл., Подольск г.о., с/о Сынковский, вблизи села Сыново	Московская обл., Подольский район, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Зона между ММК и МБК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	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 помещение и участок	Право собственности на здание и участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 сентября 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0 / 17 247,9	19 442,0	23 811,4	40 612,0	15 000,0	21 466,0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административных помещений, %	8,0% / 5,5%	17,1%	2,1%	4,3%	6,0%	4,0%
Доля складских площадей, %	92,0% / 94,5%	82,9%	97,9%	95,7%	94,0%	96,0%
Класс качества	А	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	15 768,00 / 17 247,90	19 442,00	23 811,40	40 612,00	15 000,00	21 466,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	15 768,00 / 17 247,90	19 442,00	23 811,40	40 612,00	15 000,00	21 466,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Проходит рядом
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/252487904/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/257033039/	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/248840113/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/242570709/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/
Источник данных	x	OFFICES WORLD, тел.: +7 965 288-08-97	тел.: +7 966 051-68-98, +7 966 053-17-04	Knight Frank, тел.: +7 967 122-68-81	S.A. Ricci, тел.: +7 983 666-52-02	PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость, тел.: +7 909 908-31-49
Цена предложения, руб.	?	1 345 162 464,0	1 285 815 600,0	1 949 376 000,0	720 000 000,0	1 008 902 000,0
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	69 188	54 000	48 000	48 000	47 000
Текст объявления	x	На продажу предлагается складское помещение в техно-логистическом мультипарке класса А+ с готовой инфраструктурой. Комплекс расположен в 28 км от МКАД, недалеко от Симферопольского шоссе, в черте городского округа Подольск. Прекрасная транспортная доступность (участок расположен на Московском Малом кольце в 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольска). Участки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями: электричество, вода, газоснабжение, канализация и т.д. Все коммуникации централизованы. Профессиональная управляющая компания	Продажа складского комплекса от собственника. Склад расположен в Южном направлении по адресу: Московская область, городская округ Подольск, село Покров, Полевая улица. Расстояние от МКАД - 18 км. Остановка общественного транспорта в 10 минутах пешком. Ближайшие станции метро: «Лесопарковая», «Аннино», «Бульвар Адмирала Ушакова». Технические параметры склада: класс: А, тип: сухой (+14/+24). Этажность: 1 эт. Общая площадь: 23 814,4 м². Офисные площади: есть. Паркинг (грузовые автомобили): есть. Паркинг (легковые автомобили): есть. Рабочая высота потолков: 13 м. Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием. Уровень пола:	Предлагаются помещения в новом строящемся современном логистическом парке «Северное Домодедово-1», класс А. Объект расположен на Домодедовском шоссе, между трассами М2 и М4, всего в 14-ти километрах от МКАД, недалеко от аэропорта Домодедово. Общая площадь логистического парка составляет около 40 612 м², при этом 38 560 м² занимают складские площади и 1 764 м² отведено под качественные эргономичные офисные помещения, необходимые для комфортной работы сотрудников. Предлагаемая площадь имеет гибкий формат деления на блоки (от 2500 м² в зависимости от запроса клиента. Рабочая высота потолков -12 м,	Предлагается к продаже складские площади класса «А» в формате BTS. Срок возведения объекта 9 месяцев. Расположение: Московская область, Подольский район, с/о Сынковский, вблизи села Сыново. Удаленность от А-107 - 13 км, от МКАД - 23 км. Технические характеристики, соответствующие стандартам класса «А»: высота потолков - 12 м, сетка колонн - 12х24 м, нагрузка на пол - до 10 т/кв. м, обеспыливающие покрытие. Автоматическая спринклерная система пожаротушения, пожарная сигнализация, система дымоудаления. Указаны средние показатели, соответствующие стандартам класса «А», характеристики могут меняться в зависимости от пожеланий клиента.	Продается складской комплекс категории А – 21 466 кв. м. Ограничения отсутствуют. Объект находится на юге Московской области, Лвовский, Симферопольское шоссе, в 30 км от МКАД. Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель EBITDA и чистые потоки предоставляются по запросу. ТУ, коммуникации и безопасность: пожарная сигнализация, видеонаблюдение, телефония, и интернет. Объект под охраной (ЧОП). Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу. На объекте возможно организовать: сухой склад. ID 2308-П-1

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		будет обеспечивать бесперебойную работу всех инженерных систем Логистического парка, четкое планирование управленческой деятельности, разработку индивидуальной программы обслуживания, своевременное проведение всех необходимых мероприятий и работ, организацию и контроль всех рабочих процессов. Основные параметры складских зданий: - Мультипарк состоит из 4 корпусов. - Высота потолков: 8-12 м. - Кран-балки грузоподъемностью 5т. - Собственная парковка для легковых и грузовых автомобилей. - Нагрузка на пол: 8т/м². - Сетка колонн: 12х24м. - Наличие погрузочно-разгрузочных доков. - Металлический каркас. - Офисно-бытовые помещения в трех уровнях. Площадь офисов 5-7% от площади склада. - Автоматическая спринклерная система пожаротушения. - Энергосберегающие технологии. Площадь состоит из 30-ти блоков. Каждый блок имеет размеры: склад 16 124 м², офис 3 318 м². Количество грузовых парковочных	1,2 м. Нагрузка на пол: 7 тонн/м². Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения, внешние гидранты и внутренние пожарные краны. Пожарная сигнализация: есть. Количество доков: 1 на 1 000 м². Шаг колонн: 12 х 24 м. Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы	спроектирована оптимальная сетка колонн под различные стеллажные схемы: 12 х 24 м, нагрузка на пол 8 т, предусмотрены доквеллеры, обеспечивающие эффективный разгрузочно-погрузочный процесс. Технические решения соответствуют международным стандартам FM Global. Комплекс оборудован системами коммуникаций: водоснабжение (до 11 000 м³/сутки), электро-снабжение (до 50,6 МВт) и газоснабжение (до 11 000 м³/сутки). Предусмотрены парковочные места как для легковых, так и для средне-и крупнотоннажных т/с. Готовность - 1 кв 2022.		

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	мест на каждый блок: 1. Количество легковых парковочных мест на каждый блок: 3. Здание 2019 г. п.	Площадь административных помещений 500 кв. м, 2013 г. п.	-	Площадь административных помещений 900 кв. м	Площадь административных помещений 850 кв. м. Адрес объекта: ул. Московская, д. 69. Год постройки - 2009
Фото	  	 			 	

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

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы⁹¹ Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. 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 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;

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

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

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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

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

Рис. 49. Скидки на торг⁹²

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

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

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв. м	?	69 188	54 000	48 000	48 000	47 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности на помещение и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на помещение и участок	Право собственности на здание и участок
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	69 188	54 000	48 000	48 000	47 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	69 188	54 000	48 000	48 000	47 000
Дата продажи	15 сентября 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	69 188	54 000	48 000	48 000	47 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-10,25%	-10,25%	-10,25%	-10,25%	-10,25%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	62 097	48 465	43 080	43 080	42 183
Последовательные корректировки, суммарно	х	-10,25%	-10,25%	-10,25%	-10,25%	-10,25%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	62 097	48 465	43 080	43 080	42 183

⁹² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

Корректировка по II группе элементов сравнения

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

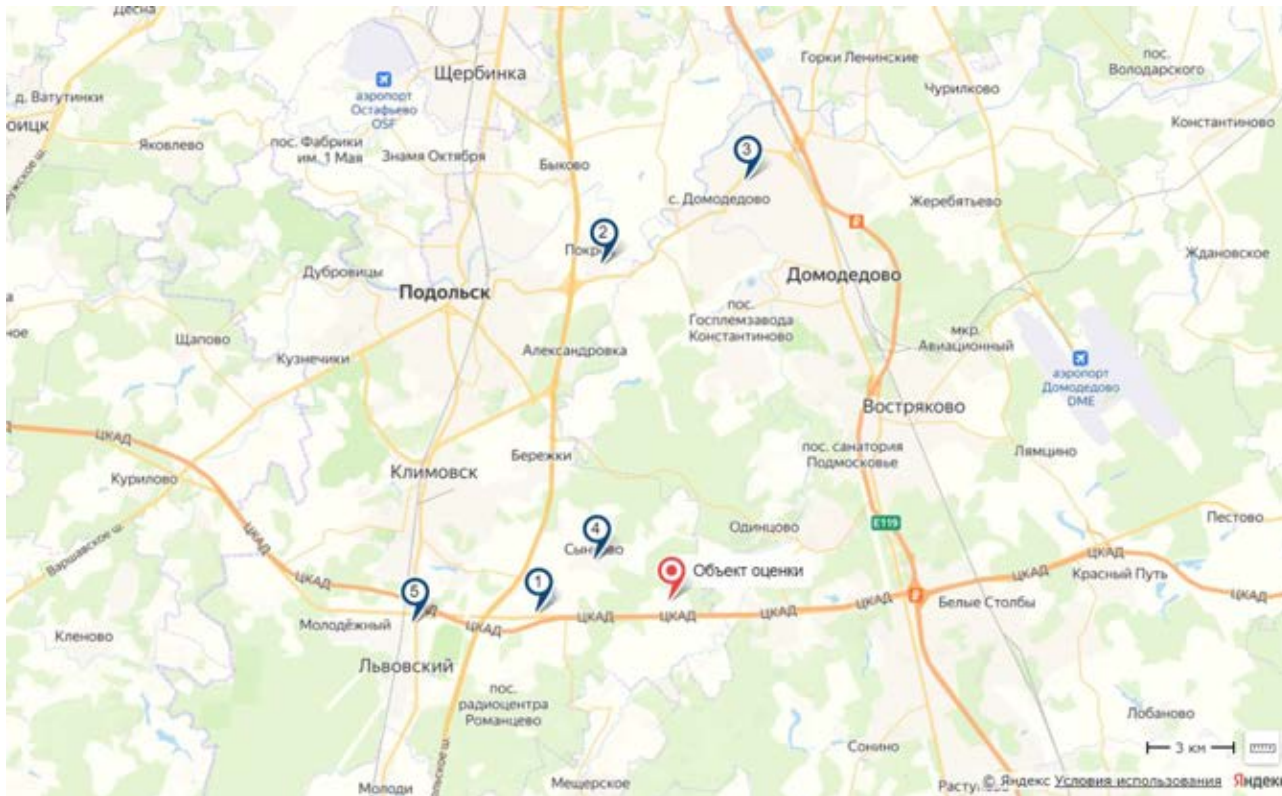


Рис. 50. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемых объектов на карте

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

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

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения⁹³

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

Табл. 30. Расчет корректировок на местоположение

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	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Зона между ММК и МБК
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%

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

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

Рис. 52. Зависимость от площади для объектов высококласной складской недвижимости⁹⁴

⁹³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

⁹⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

Табл. 31. Расчет корректировок на площадь для оцениваемых объектов

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0 17 247,9	19 442,0	23 811,4	40 612,0	15 000,0	21 466,0
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

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

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

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемый объект и объекты-аналоги № 1,3,4 находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2019-2020 гг., объекты-аналоги № 1,3,4 – в 2019-2022 гг., т.е. имеют сопоставимые года постройки), введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги № 2,5 в хорошем состоянии, но год строительства объектов отличается (2013 г. п. и 2009 г. п. соответственно), требуется введение корректировки.

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

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние⁹⁵

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

Табл. 32. Расчет корректировок на техническое состояние

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

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

⁹⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г. (использовались данные по низкокласным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

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

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

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

Рис. 54. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов⁹⁶

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

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

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

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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0	19 442,0	23 811,4	40 612,0	15 000,0	21 466,0
Доля административных помещений, %	8,0%	17,1%	2,1%	4,3%	6,0%	4,0%
Доля складских площадей, %	92,0%	82,9%	97,9%	95,7%	94,0%	96,0%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0410	1,0870	1,0107	1,0222	1,0306	1,0202
Величина корректировки, %	x	-4,24%	3,00%	1,84%	1,01%	2,04%

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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9	19 442,0	23 811,4	40 612,0	15 000,0	21 466,0
Доля административных помещений, %	5,5%	17,1%	2,1%	4,3%	6,0%	4,0%
Доля складских площадей, %	94,5%	82,9%	97,9%	95,7%	94,0%	96,0%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0281	1,0870	1,0107	1,0222	1,0306	1,0202

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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Величина корректировки, %	х	-5,42%	1,72%	0,58%	-0,24%	0,77%

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

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

Рис. 55. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку⁹⁷

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

Табл. 35. Расчет корректировки на ж/д ветку

Показатель	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	Отсутствует	Проходит рядом
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%

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

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

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁹⁸

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

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

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наличие грузоподъемных механизмов	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, докшеллеры, докшелтеры
Коэффициент	1,05	1,08	1,05	1,05	1,05	1,05

⁹⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁹⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Величина корректировки, %	х	-2,78%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов № 2, 5 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№ 1,3,4 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	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁹⁹

Стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере среднего значения представленного диапазона - 7% общей стоимости складского комплекса.

Табл. 37. 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	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Коэффициент	1,07	1,00	1,07	1,00	1,00	1,07
Величина корректировки, %	х	7,00%	0,00%	7,00%	7,00%	0,00%

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

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

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

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

$$C_0 = \sum (C_{np,i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np,i}$ – откорректированная цена аналога,

⁹⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

- N_i – весовой коэффициент аналога.

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

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

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

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

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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	62 097	48 465	43 080	43 080	42 183
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, 6	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, рядом со стр. 16	Московская обл., Подольск г.о., с/о Сынковский, вблизи села Сыново	Московская обл., Подольский район, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Зона между ММК и МБК
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	2 109
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	19 442,0	23 811,4	40 612,0	15 000,0	21 466,0
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	4 847	0	0	4 218
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	-4,24%	3,00%	1,84%	1,01%	2,04%
Корректировка, руб./кв. м	x	-2 631	1 452	794	434	860
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Проходит рядом
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	-2 009

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквелелеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквелелеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т	Ворота секционные, доквелелеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквелелеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквелелеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквелелеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	-2,78%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-1 725	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	х	7,00%	0,00%	7,00%	7,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	4 347	0	3 016	3 016	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	-0,01%	13,00%	8,84%	8,01%	12,28%
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	-8,8	6 298,3	3 809,4	3 449,8	5 178,4
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	х	62 088	54 763	46 889	46 530	47 361
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	14%	13%	9%	8%	22%
1-ABS (суммарная корректировка)	х	0,86	0,87	0,91	0,92	0,78
Коэффициент вариации	х	13%				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	33%				
Весовой коэффициент	100%	20%	20%	21%	21%	18%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения	51 484	12 291	10 970	9 841	9 855	8 527

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
в стоимость оцениваемого объекта						
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0					
Итоговая стоимость с НДС, руб.	811 799 712					
Итоговая стоимость без НДС, руб.	692 472 927¹⁰⁰					

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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	62 097	48 465	43 080	43 080	42 183
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, 6	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, рядом со стр. 16	Московская обл., Подольск г.о., с/о Сынковский, вблизи села Сыново	Московская обл., Подольский район, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Зона между ММК и МБК
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	2 109
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь улучшений, кв. м	17 247,9	19 442,0	23 811,4	40 612,0	15 000,0	21 466,0
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	4 847	0	0	4 218
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	-5,42%	1,72%	0,58%	-0,24%	0,77%
Корректировка, руб./кв. м	х	-3 368	833	250	-105	326
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Проходит рядом
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	-2 009

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	-2,78%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-1 725	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	х	7,00%	0,00%	7,00%	7,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	4 347	0	3 016	3 016	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	-1,20%	11,72%	7,58%	6,76%	11,01%
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	-745,9	5 679,6	3 265,6	2 910,4	4 644,8
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	х	61 351	54 145	46 346	45 990	46 827
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	15%	12%	8%	7%	21%
1-ABS (суммарная корректировка)	х	0,85	0,88	0,92	0,93	0,79
Коэффициент вариации	х	13%				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	33%				
Весовой коэффициент	100%	19%	20%	21%	21%	18%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	50 837	11 885	10 920	9 785	9 746	8 501
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9					
Итоговая стоимость с НДС, руб.	876 831 492					

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Итоговая стоимость без НДС, руб.	745 273 410 ¹⁰¹					

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 этому методу делается приоритет при отсутствии в продаже свободных земельных участков для применения метода сравнения, а учитывая, что в ходе анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков и то, что в рамках данного Отчета необходимо рассчитать стоимость оцениваемых земельных участков отдельно для выделения ее из стоимости единых объектов было решено отказаться от методов распределения и выделения.

Применение метода капитализации дохода (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, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), Оценщик считает некорректным их использование для расчета стоимости земли.

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

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

Табл. 40. Описание объектов сравнения для оценки земельных участков

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки № 3	Объект оценки № 5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево		Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Коледино	Московская обл., р-н Подольский, с/о Стрелковский, д. Малое Брянцево	Московская обл., г. о. Домодедово, г. Домодедово, промзона Северное Домодедово	Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Северово, ул. Кутузовская
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК		Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	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
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги		В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:27:0020806:2718	50:27:0020806:2525	50:27:0020709:284	50:27:0020513:274	50:28:0050104:79	50:27:0020614:270
Тип объекта	Условно свободный земельный участок		Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются		Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	15 сентября 2021 г.	15 сентября 2021 г.	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Март 2021
Скидка к цене предложения	х	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	376,32	343,51	170,29	290,00	198,74	231,74 ¹⁰²
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка ¹⁰³		Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение и канализация на участке
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населённых пунктов		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности

¹⁰² Уточнено по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта»

¹⁰³ Так как ведется расчет условно-свободного земельного участка все коммуникации принимаются по границе участка

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки № 3	Объект оценки № 5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов		Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства складского комплекса	Под строительство промышленного логистического центра	Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка		Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	x	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy	https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-29-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-maloe-bryancevo	https://www.avito.ru/domodovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_2197175753	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/
Источник информации	x	x	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 495 727-58-68	+7 909 685-80-83
Цена предложения, руб.	?	?	39 000 000,00	79 750 000,00	60 000 000,00	75 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	?	?	229 021,08	275 000,00	301 901,98	323 638,56
Текст объявления	x	x	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	Земельный участок площадью 2,9 га находится вблизи д. Малое Брянцево (Подольский район, Московская область), на расстоянии 10 км от МКАД по Каширскому шоссе. Участок удачно расположен - в непосредственной близости проходит трасса М4 (а/д Дон). Это идеальное место для строительства складского комплекса. Участок с ровным рельефом, свободен от растительности. Рядом протекает река Битца и расположен Косовский пруд. Категория земель - земли населённых пунктов, ВРИ - для строительства складского комплекса	Участок 2 гектара расположен в промышленной зоне «Северное Домодедово». Дорога и все коммуникации проходят вдоль границ участка. Большинство соседних участков застроены складами. Возможно строительство любых производственно-складских объектов под бизнес клиента	Предложение от Собственника! Продажа земельного участка пром назначения площадью 2,5 га в экологически чистом районе Подольска - вблизи деревни Северово, жд станция Кутузовская под строительство производственно-складского комплекса. Участок правильной формы, имеет ровный рельеф, обеспечен вниманием!!!- функционирующими городскими коммуникациями: водоподведением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного облэнергобита по электроснабжению предоставляются. Чтобы получить подробную презентацию с планировкой и фотографиями, звоните или отправьте свой email и номер

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки № 3	Объект оценки № 5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
						телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу! Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. 137, лот 291164
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	х	-	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	-	Кадастровый номер
Фото						

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

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

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы¹⁰⁴ 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 собственности¹⁰⁵). Все объекты-аналоги 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.

¹⁰⁴ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

¹⁰⁵ см. п. 3.3 Отчета

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

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

Рис. 58. Скидки на торг¹⁰⁶

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

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

Табл. 41. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	?	229 021	275 000	301 902	323 639
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	229 021	275 000	301 902	323 639
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	229 021	275 000	301 902	323 639
Дата продажи	15 сентября 2021 г.	авг.21	авг.21	авг.21	авг.21
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	229 021	275 000	301 902	323 639
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-12,32%	-12,32%	-12,32%	-12,32%
Скорр. цена, руб./сот.	x	200 806	241 120	264 708	283 766
Последовательные корректировки, суммарно	x	-12,32%	-12,32%	-12,32%	-12,32%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	200 806	241 120	264 708	283 766

Корректировка на местоположение. В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги №№ 1, 3, 4 расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №3 данного Отчета), при

¹⁰⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД, корректировка не требуется. Объект-аналог № 2 расположен близко к зоне за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, требуется введение корректировки.

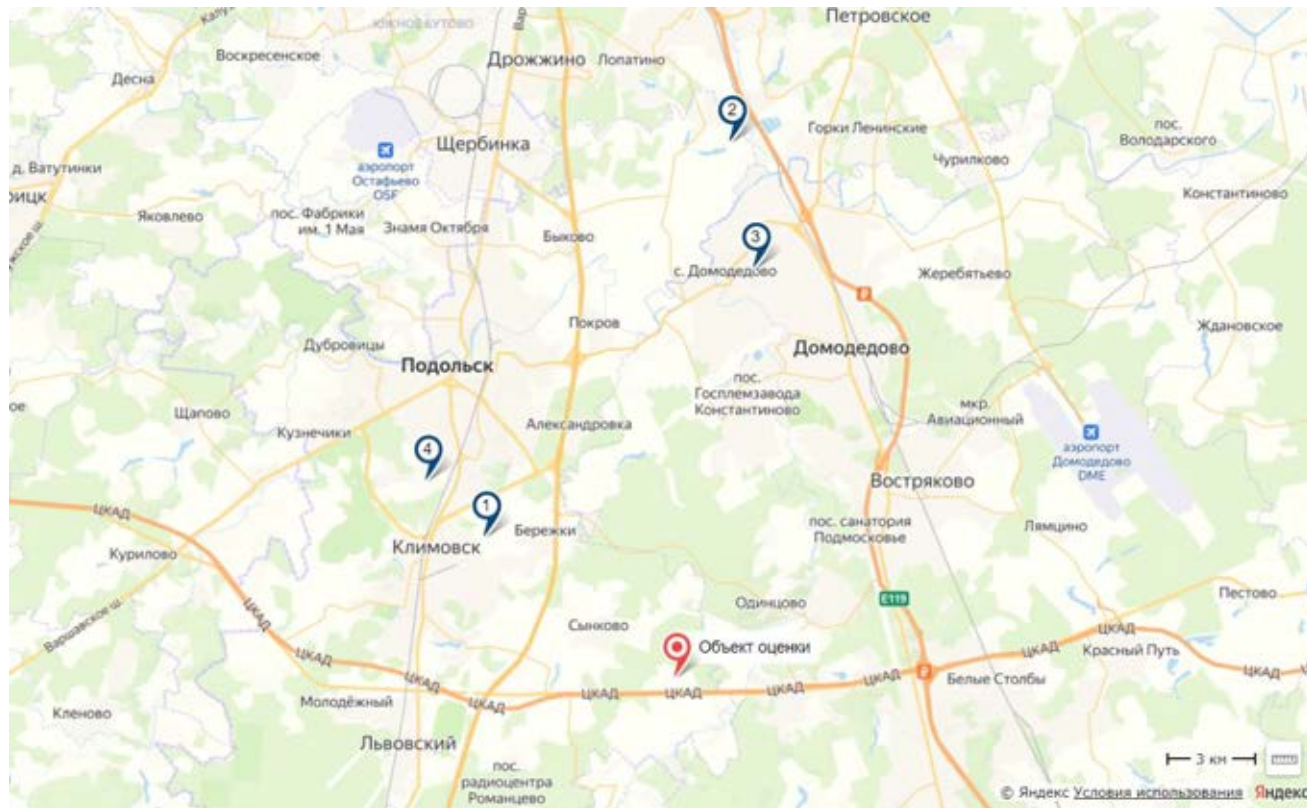


Рис. 59. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и Объекта оценки на карте

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

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения¹⁰⁷

Объект-аналог № 2 расположен близко к зоне за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД. Поправка на зону расположения вводится на минимальном уровне.

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

Табл. 42. Расчет корректировок на зону расположения участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	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
Коэффициент	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	0,00%	-6,54% ($= (1/1,07 - 1) \times 100\%$)	0,00%	0,00%

Корректировка на расположение относительно автодорог. Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и объекты-аналоги № 1,3,4 расположены рядом с автодорогами, корректировка не требуется. Объект-аналог № 2 расположен на удалении от крупных автодорог/магистралей (сравнивалось не географическое положение, а возможность выезда на магистралу по дорогам), требуется введение корректировки.

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

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты для земельных участков производственно-складского назначения по фактору расположения относительно автодорог¹⁰⁸

Табл. 43. Расчет корректировок на расположение относительно автодорог

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,09	1,09	1,00	1,09	1,09
Величина корректировки, %	x	0,00%	9,00% ($= (1,09/1 - 1) \times 100\%$)	0,00%	0,00%

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

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

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади¹⁰⁹

Табл. 44. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, сот.	376,32 / 343,51	170,29	290,00	198,74	231,74
Площадь, га	3,7632 / 3,4351	1,70	2,90	1,99	2,32

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

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

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие объектов капитального строительства. Расчет оцениваемых земельных участков ведется как условно свободных. На участках всех объектов-аналогов отсутствуют объекты капитального строительства, корректировка не требуется.

Конфигурация и рельеф. Как правило, стоимость участка имеющие конфигурацию и рельеф удобные для строительства стоят дороже. Оцениваемые объекты и все объекты-аналоги имеют удобные для строительства конфигурацию и рельеф, корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями. Как правило, стоимость подготовленного участка превышает стоимость участка, не обеспеченного коммуникациями. Стоимость инженерных коммуникаций учтена далее при определении стоимости с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка. У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации также по границе участков, кроме водоснабжения у аналога № 4, требуется введение корректировки.

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

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций¹¹⁰

Табл. 45. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение по границе, водоснабжение на участке
Водоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе	На участке
Коэффициент	1	1	1	1	1,07
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54% (=(1/1,07-1)×100%)
Газоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1	1	1	1	1
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1	1	1	1	1
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	х	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%

¹¹⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

Корректировка на подъездные пути. Оцениваемые участки и объекты-аналоги № 1,3,4 обеспечены асфальтовыми подъездными путями, корректировка не требуется. Аналог № 2 имеет грунтовые подъездные пути, требуется корректировка.

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

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты для земельных участков по фактору благоустройства (наличия организованных подъездных путей)¹¹¹

Табл. 46. Расчет корректировок на обеспеченность организованными подъездными путями

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расположение относительно автомагистралей	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Коэффициент	1,12	1,12	1,00	1,12	1,12
Величина корректировки, %	-	0,00%	12,00% (=(1,12/1-1)×100%)	0,00%	0,00%

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемых участков имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, однако их стоимость уже учтена в рамках расчета рыночным (сравнительным) подходом к оценке объектов капитального строительства и дополнительной корректировки не требуется, у всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют. Для определения вклада стоимости благоустройства в стоимость земельных участков далее Оценщик провёл расчет стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемых объектов и у объектов-аналогов ж/д ветка отсутствует, введение корректировки не требуется.

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

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

Рис. 65. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок¹¹²

Табл. 47. Расчет корректировок на категорию земельного участка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Коэффициент	1,08	1,08	1,08	1,08	1,00

¹¹¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2548-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

¹¹² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	8,00% (=(1,08/1-1)×100%)

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

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

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

Схема согласования откорректированных цен аналогов.

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

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$ – откорректированная цена аналога,
- N_i – весовой коэффициент аналога.

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

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

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

Табл. 48. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости 1 сот. земельных участков

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	200 806	241 120	264 708	283 766
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., р-н Подольский, с/о Стрелковский, д. Малое Брянцево	Московская обл., г. о. Домодедово, г. Домодедово, промзона Северное Домодедово	Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Северово, ул. Кутузовская
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	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%	-6,54%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-15 774	0	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	На удалении от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	х	0,00%	9,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	21 701	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	376,32 / 343,51	170,29	290,00	198,74	231,74
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение и канализация на участке
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	-18 564
Корректировка на экономические характеристики объекта					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Грунтовые подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	х	0,00%	12,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	28 934	0	0
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	8,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	22 701
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов	Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства складского комплекса	Под строительство промышленного логистического центра	Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	0,00%	14,46%	0,00%	1,46%
Относительная коррекция, руб./сот.	х	0	34 861	0	4 137
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	0,00%	27,54%	0,00%	14,54%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	х	200 806	275 981	264 708	287 903
1-ABS (суммарная корректировка)	х	100%	72%	100%	85%
Коэффициент вариации	х	15%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	43%			
Весовой коэффициент	100,0%	28%	20%	28%	24%
Удельная стоимость, руб./сот.	254 674	56 104	55 871	73 958	68 741

Табл. 49. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

Показатель	Площадь земельного участка, сот.	Удельная стоимость, руб./сот.	Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.
Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (без учета произведенных работ по улучшению)	376,32	254 674	95 838 919,68	95 839 000,00
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	254 674	87 483 065,74	87 483 000,00

6.3. Затратный подход

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

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

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

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

Однако, согласно Заданию на оценку расчет стоимости земельных участков осуществляется с учетом произведенных работ по их улучшению. Данные работы были произведены в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 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.

В рамках затратного подхода, выделяют следующие этапы определения стоимости:

1. Сбор информации об Объекте оценки (сведения о затратах на приобретение транспортировку, сборку и др.) и об аналогичных оцениваемому или идентичных Объектах (сведения об их ценах, основных характеристиках и параметрах).
2. Анализ Объекта оценки (анализ калькуляции). Выделение, при необходимости, из целого Объекта его составных частей (например, отдельные станки и оборудование из технологического комплекса или цеха, составные части персонального компьютера и т.д.).
3. Изучение зависимости между ценами на Объекты-аналоги и их параметрами.

4. Подбор для каждого оцениваемого Объекта наиболее подходящего метода оценки и проведение необходимых расчетов для определения стоимости.
5. Определение для каждого Объекта оценки потерь стоимости в результате всех видов износа и устареваний (физического износа, функционального и экономического устаревания).
6. Определение рыночной стоимости или иной стоимости с учетом совокупного износа и устареваний.

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

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

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

Индексный метод (по трендам изменения цен)

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

$$K_i = C_i / C_{\text{баз}}, \text{ где:}$$

- K_i - индекс (тренд) изменения цен;
- C_i – цена объекта текущего года;
- $C_{\text{баз}}$ - цена объекта базового года.

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

$$C = C * \left(\frac{K_{\text{мо}}}{K_{\text{ми}}} \right), \text{ где:}$$

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

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

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

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

- данные, предоставленные Заказчиком о первоначальной стоимости - Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. для определения стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., на земельных участках;
- Акт о результатах реализации от 25 марта 2020 г. Инвестиционного договора №15/10-АРМ от 25 ноября 2019 г. для определения стоимости Гаража по ПЗУ № Г9;
- средние региональные индексы по данным информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ.

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

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

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

Для определения стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., на земельных участках используется индексный метод с применением данных информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №115, апрель 2021, раздел 2.1. «Средние региональные индексы», информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №106, январь 2019, раздел 2.1. «Средние региональные индексы» и данных индекса потребительских цен за период апрель – июль 2021 г. Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса за 1 квартал 2021 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате Локального сметного расчёта (в ценах по состоянию на декабрь 2018 г.). Индекс перехода по состоянию на дату оценки рассчитывается перемножением индекса перехода за 1 квартал 2021 г. и индекса потребительских цен за период от апреля 2021 г. по дату оценки. Использование индексов КО-ИНВЕСТ обуславливается тем, что, данные позиции являются сооружениями, для которых более точные данные приведены в справочнике КО-ИНВЕСТ. Использование индекса потребительских цен обуславливается отсутствием в справочнике КО-ИНВЕСТ данных по состоянию на дату оценки.

Для определения стоимости Гаража по ПЗУ № Г9 используется индексный метод с применением данных информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №115, апрель 2021, раздел 2.1. «Средние региональные индексы», информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №109, октябрь 2019, раздел 2.1. «Средние региональные индексы» и данных индекса потребительских цен за период апрель – июль 2021 г. Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса за 1 квартал 2021 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате Инвестиционного договора на строительство объекта. Индекс перехода по состоянию на дату оценки рассчитывается перемножением индекса перехода за 1 квартал 2021 г. и индекса потребительских цен за период от апреля 2021 г. по дату оценки. Использование индексов КО-ИНВЕСТ обуславливается тем, что, данная позиция является зданием, для которого более точные данные приведены в справочнике КО-ИНВЕСТ.

Табл. 50. Расчет затрат на воспроизводство работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС	294 842 606
Дата, по состоянию на которую определены затраты	декабрь 2018 г.
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на 1 квартал 2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	10,650

Показатель	Значение
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на декабрь 2018 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	9,951
Индекс потребительских цен за апрель-июль 2021 г.	1,033
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,106
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	326 089 252

Табл. 51. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	9 313 463
Дата, по состоянию на которую определены затраты (месяц заключения инвестиционного договора)	ноябрь 2019 г.
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на 1 квартал 2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	10,650
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на ноябрь 2019 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	10,282
Индекс потребительских цен за апрель-июль 2021 г.	1,033
Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,070
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	9 968 884

Определение прибыли предпринимателя

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



СРД-28, май 2021 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний взнос %	
				Май 2020 г	Май 2021 г.
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	15
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	12
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	11
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	8	6
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	64	69
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	49	52
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	44	46
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	38	41
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	26	25
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	20
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	16	19
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	15	16
	80-100 км. от МКАД	Коровники	2, «С»	/-12	/-13

Рис. 66. Данные о размере прибыли предпринимателя¹¹³

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 52%.

Табл. 52. 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	326 089 252
Прибыль предпринимателя, %	52%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	495 655 663

¹¹³ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №28) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021 г.

Табл. 53. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	9 968 884
Прибыль предпринимателя, %	52%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	15 152 704

Определение износа и устареваний

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

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

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

Величина физического износа определялась согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» (http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 54. 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
	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 практически новыми объектами в очень хорошем состоянии) степень износа принимается равной 7,5% (среднее значение диапазона «2-очень хорошее состояние») для улучшений земельных участков и 5% (минимальное значение диапазона «2-очень хорошее состояние») для здания гаража с учетом годов их постройки и стандартных сроков службы.

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

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

Накопленный износ и устаревания определяются по формуле:

$$I_{\text{накопл}} = 1 - (1 - K_{\text{фи}}) \times (1 - K_{\text{фу}}) \times (1 - K_{\text{внеш}}).$$

Табл. 55. 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.	495 655 663	
Физический износ	7,5%	
Функциональное устаревание	0,0%	
Внешнее устаревание	0,0%	
Совокупный износ и устаревания	7,5%	
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	458 481 488	
Площадь оцениваемого участка, кв. м	37 632	34 351
Площадь участков, на которых производились работы, кв. м	71 983	
Доля оцениваемого участка в общей площади участков, на которых производились работы	52,28%	47,72%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа с учетом доли, руб.	239 689 584	218 791 904
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа с учетом доли, руб. с учетом округления	239 690 000	218 792 000
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	95 839 000	87 483 000
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости произведенных работ по улучшению	335 529 000	306 275 000

Табл. 56. Итоговый расчет стоимости затратным подходом Гаража

Показатель	Гараж
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	15 152 704
Физический износ	5%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный износ и устаревания	5%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа (стоимость объекта по затратному подходу), руб.	14 395 068
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа (стоимость объекта по затратному подходу), руб. с учетом округления	14 395 000

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости¹¹⁴:

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

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

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости¹¹⁵:

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

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

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

¹¹⁴ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

¹¹⁵ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости¹¹⁶:

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

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

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

6.4.2. Прогнозирование доходов от эксплуатации

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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

¹¹⁶ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

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

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

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

Табл. 57. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды производственно-складских объектов

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты №1-3	Оцениваемые объекты №4-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, д. 1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новосёлки, территория Технопарка, с. 15	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новородово	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, 5с4
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	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 сентября 2021 г.	15 сентября 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.
Скидка к цене предложения	х	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	17 499,6	15 643,0	5 577,0	5 245,7	19 442,0	10 000,0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля складских площадей, %	92,0%	94,5%	95,5%	94,4%	83,7%	82,9%	94,0%
Доля административных помещений, %	8,0%	5,51%	4,5%	5,6%	16,3%	17,1%	6,0%
Класс качества	А	А	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры, кран-балки грузоподъемностью 5 т	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты №1-3	Оцениваемые объекты №4-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	x	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/251869480/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/252487902/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/262736948/
Источник данных	x	x	Colliers Industrial, тел.: +7 981 666-20-70	Knight Frank - Коммерческая недвижимость, тел.: +7 967 122-68-81	NT Properties, тел.: +7 965 280-23-45	OFFICES WORLD, +7 965 288-08-97	тел.: +7 904 566-97-43
Арендная плата, руб.	?	?	8 525 435	3 234 660	3 278 563 ¹¹⁷	13 764 936 ¹¹⁷	5 700 000
НДС в арендной плате	x	x	Включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом ОРЕХ (операционных расходов) без коммунальных расходов	?	?	545	580	625	708	570
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Текст объявления	x	x	Склад класса «А+» в индустриальном парке площадью более 500 000 м². Предлагаются блоки от 5 000 м² Бетонный пол с антипылевым покрытием. Нагрузка на пол - 7 тонн/м². Шаг колонн 12 х 24 м. Высота потолков - 12	В аренду предлагаются площади в развитом логистическом комплексе, расположенном в 16 км от МКАД, в непосредственной близости от одной из самых скоростных федеральных трасс Симферопольское шоссе. Склад – 5 300 кв. м; мезонин –	В аренду предлагаются блоки в здании на пересечении Симферопольского шоссе и МБК А-107. Блок 1: 3 154 кв. м. Технические характеристики здания: класс А, рабочая высота 12 м, шаг колонн 12х24, доко-	В аренду предлагается складское помещение в техно-логистическом мультипарке класса А+ с готовой инфраструктурой. Комплекс расположен в 28 км от МКАД, недалеко от Симферопольского шоссе, в черте городского	Предлагаем склад, площадью 10 000 м², класса «А+». Удобная транспортная доступность, 8 км - Каширское ш. (М-4 ДОН), 6 км - Симферопольское ш. (М-2), 0 км - ЦКАД (А-107 бетонка). 17 км

¹¹⁷ Сумма арендной платы незначительно отличается от той, которая указана в объявлении в связи с уточнением площади объекта и пересчете суммы по арендной ставке за 1 кв. м

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты №1-3	Оцениваемые объекты №4-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
			метров. Погрузочные доки с докшеллерами и доквеллерами - 1 на 900 кв. м. Спринклерная система пожаротушения. Автономные инженерные сети. Электричество до 1МВт на блок	1 300 кв. м, офис – 310 кв. м. Помещение готово к въезду	вые ворота с уравнительными площадками и уплотнительными контурами. На территории предусмотрена парковка: 10 м/м для грузовых автомобилей, 10 м/м для легковых автомобилей. Спринклерная система пожаротушения. Собственное КПП, огороженная территория. Готовность к въезду - март 2021 г. Аренда от 7 500 рублей за кв. м с учетом ОПЕХ и НДС. * Возможно деление блоков от 1 050 кв. м. Звоните, буду рада ответить на Ваши вопросы!	округа Подольск. Прекрасная транспортная доступность (участок расположен на Московском Малом кольце в 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольска). Участки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями: электричество, вода, газоснабжение, канализация и т.д. Все коммуникации централизованы. Профессиональная управляющая компания будет обеспечивать бесперебойную работу всех инженерных систем Логистического парка, четкое планирование управленческой деятельности, разработку индивидуальной программы обслуживания, своевременное проведение всех необходимых мероприятий и работ, организацию и контроль всех рабочих процессов. Основные параметры складских зданий: - Мультипарк состоит из 4 корпусов. - Высота потолков: 8-12 м. - Кран-балки грузоподъемностью 5 т.	от аэропорта «Домодедово», ближайшие ж/д станции: «Белые столбы», «Востряково», «Гривно», «Весенняя». Все коммуникации: водоснабжение, канализация, электроэнергия. Спринклерная система пожаротушения. Ворота оборудованы доквеллерами и докшеллерами. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой от 8 до 10 т на м². Готовность 4 квартал 2021 г. (возможность постройки по ТЗ арендатора). Прямая аренда! Без комиссии! Звоните!

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты №1-3	Оцениваемые объекты №4-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
						- Собственная парковка для легковых и грузовых автомобилей. - Нагрузка на пол: 8 т/м². - Сетка колонн: 12x24м. - Наличие погрузочно-разгрузочных доков. - Металлический каркас. - Офисно-бытовые помещения в трех уровнях. Площадь офисов 5-7% от площади склада. - Автоматическая спринклерная система пожаротушения. - Энергосберегающие технологии. Площадь состоит из 30-ти блоков. Каждый блок имеет размеры: склад 16 124 м², офис 3 318 м². Количество грузовых парковочных мест на каждый блок: 1. Количество легковых парковочных мест на каждый блок: 3.	
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	x	Площадь административных помещений 700 кв. м. Парковка включена в стоимость аренды. Год постройки - 2012	Парковка включена в стоимость аренды. Год постройки - 2007. Операционные расходы включены в арендную ставку	Парковка включена в стоимость аренды. Год постройки - 2019	Парковка включена в стоимость аренды, 2019 г. п. Операционные расходы включены в арендную ставку	Парковка включена в стоимость аренды, доля административных помещений 5-7%, операционные расходы включены в арендную ставку

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объ- екты №1-3	Оцениваемые объ- екты №4-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Фото	 	 	 	 	 	 	 

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

б) Арендная ставка

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

Рис. 67. Скидки на торг¹¹⁸

В связи с низкой вакантностью по направлению расположения оцениваемых объектов, востребованностью у интернет-магазинов новых складских площадей по состоянию на дату оценки было выявлено, что торг при сдаче в аренду аналогов является минимальным. Согласно данным анализа рынка (п. 4.4.1 Отчета) при согласовании условий аренды иногда возможен пересмотр ставок в меньшую сторону в среднем на 2–3%. В связи с этим Оценщик использовал минимальное значение скидки на торг в размере 5,44%.

Табл. 58. Корректировка по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв. м в месяц с НДС	?	545	580	625	708	570
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

¹¹⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	545	580	625	708	570
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	545	580	625	708	570
Дата продажи	15 сентября 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.	Август 2021 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	545	580	625	708	570
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-5,44%	-5,44%	-5,44%	-5,44%	-5,44%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	515	548	591	669	539
Последовательные корректировки, суммарно	х	-5,44%	-5,44%	-5,44%	-5,44%	-5,44%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	515	548	591	669	539

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

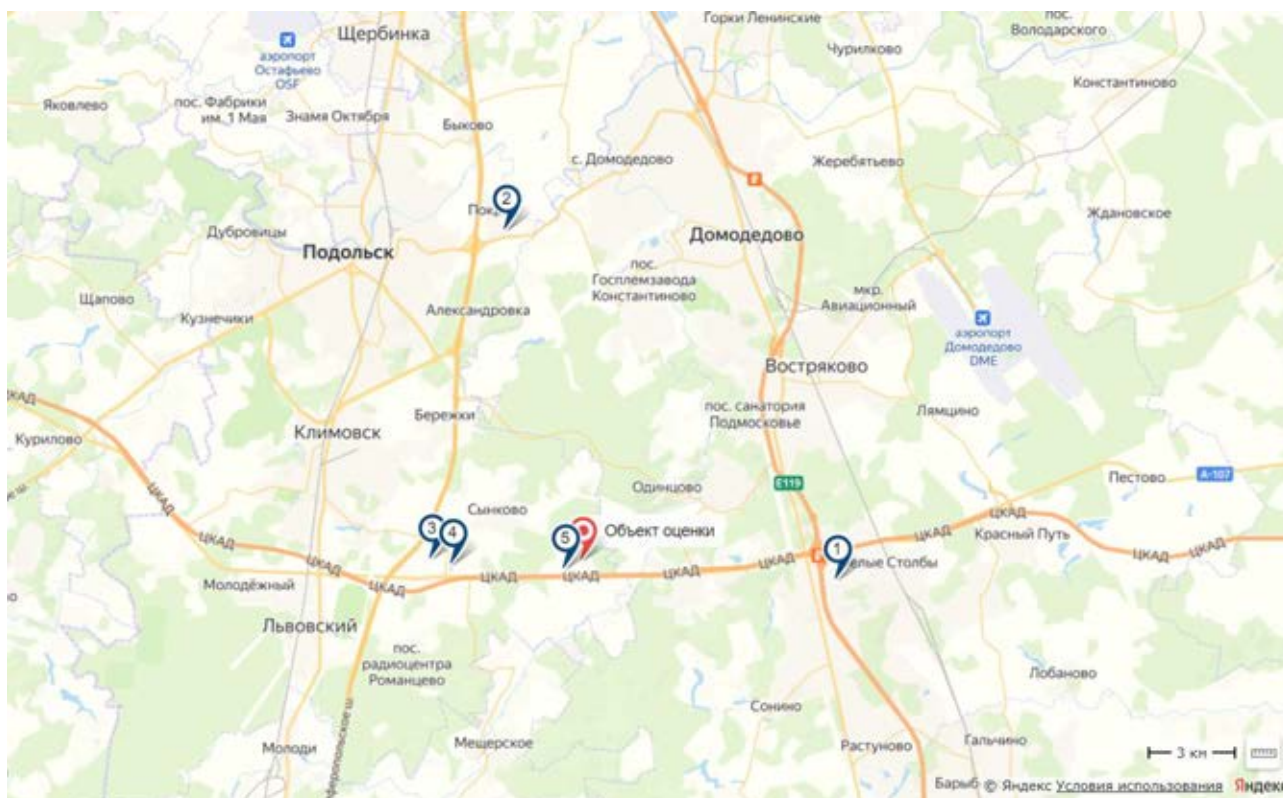


Рис. 68. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемых объектов на карте

В данном случае оцениваемый объект и объекты-аналоги № 2-5 расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указана на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №3 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД, корректировка не требуется.

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

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

Рис. 69. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения¹¹⁹

¹¹⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

Табл. 59. Расчет корректировок на местоположение

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

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

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

Рис. 70. Зависимость арендной ставки от площади для объектов высококласной складской недвижимости¹²⁰

Табл. 60. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0 17 247,9	15 643,0	5 577,0	5 245,7	19 442,0	10 000,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%

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

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

Корректировка на техническое состояние. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги № 3-5 находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2019-2020 гг., объекты-аналоги № 3-5 – в 2019-2021 гг., т.е. имеют сопоставимые года постройки), введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги № 1-2 в хорошем состоянии, но год строительства объектов отличается (2012 и 2007 г. п. соответственно), требуется введение корректировки.

¹²⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

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

Рис. 71. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на техническое состояние¹²¹

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. 61. Расчет корректировок на техническое состояние

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

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

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

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

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

Рис. 72. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов¹²²

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

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

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

¹²¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

¹²² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

Табл. 62. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 1-3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля складских площадей, %	92,0%	95,5%	94,4%	83,7%	82,9%	94,0%
Доля административных помещений, %	8,0%	4,5%	5,6%	16,3%	17,1%	6,0%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0410	1,0228	1,0283	1,0833	1,0870	1,0306
Величина корректировки, %	x	1,78%	1,23%	-3,90%	-4,24%	1,01%

Табл. 63. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 4-5

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля складских площадей, %	94,5%	95,5%	94,4%	83,7%	82,9%	94,0%
Доля административных помещений, %	5,5%	4,5%	5,6%	16,3%	17,1%	6,0%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0281	1,0228	1,0283	1,0833	1,0870	1,0306
Величина корректировки, %	x	0,51%	-0,03%	-5,09%	-5,42%	-0,24%

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

Корректировка на наличие погрузочно-разгрузочных механизмов. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют в своем составе типовые для данного класса недвижимости механизмы: ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры и т.д. Обеспеченность механизмами соответствует классу качества объектов. Корректировка по данному фактору не требуется. При этом объект-аналог № 4 дополнительно оснащен кран-балками грузоподъемностью 5 т, требуется введение корректировки.

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

Рис. 73. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов¹²³

Для оцениваемых объектов и объектов-аналогов № 1-3, 5 коэффициент равен 1,05, для объекта-аналога у которого имеется дополнительное грузоподъемное оборудование, коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 1,08.

Табл. 64. Расчет корректировки на наличие погрузочно-разгрузочных механизмов

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наличие грузоподъемных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры, кран	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры

¹²³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
					балки грузоподъемностью 5 т	
Коэффициент	1,05	1,05	1,05	1,05	1,08	1,05
Величина корректировки, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	-2,78%	0,00%

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

У оцениваемого объекта имеется стеллажное оборудование, у всех объектов-аналогов данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. Стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята на уровне среднего значения представленного ниже диапазона, в размере 7% общей стоимости складского комплекса.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07

Рис. 74. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью¹²⁴

Табл. 65. 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	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Коэффициент	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

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

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

¹²⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2021 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2527-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2021-goda>

Табл. 66. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемых объектов № 1-3 (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	515	548	591	669	539
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, д. 1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новосёлки, территория Технопарка, с. 15	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, 5с4
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	х	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	26	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	15 643,0	5 577,0	5 245,7	19 442,0	10 000,0
Корректировка, %	х	0,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-38	-41	0	-38
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	х	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	52	55	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	1,78%	1,23%	-3,90%	-4,24%	1,01%
Корректировка, руб./кв. м	х	9	7	-23	-28	5
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	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	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
					кран-балки грузоподъемностью 5 т	
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	-2,78%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	-19	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	х	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	36	38	41	47	38
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	23,78%	11,23%	-3,90%	-0,01%	1,01%
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	122,5	61,6	-23,1	-0,1	5,4
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	х	638	610	568	669	544
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	24%	25%	18%	14%	15%
1-ABS (суммарная корректировка)	х	0,76	0,75	0,82	0,86	0,85
Коэффициент вариации	х	8%				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	23%				
Весовой коэффициент	100%	19%	19%	20%	21%	21%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./м² с НДС	605	120	113	115	142	115

Табл. 67. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемых объектов № 4-5 (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	515	548	591	669	539
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3	Московская обл., г.о. Подольск, с. Покров, ул. Полевая, д. 1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новосёлки, территория Технопарка, с. 15	Московская обл., г.о. Подольск, д. Новогородово	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, 5с4
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	х	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	26	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь улучшений, кв. м	17 499,6	15 643,0	5 577,0	5 245,7	19 442,0	10 000,0
Корректировка, %	х	0,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-38	-41	0	-38
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	х	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	52	55	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	0,51%	-0,03%	-5,09%	-5,42%	-0,24%
Корректировка, руб./кв. м	х	3	0	-30	-36	-1
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	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	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
					кран-балки грузоподъемностью 5 т	
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	-2,78%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	-19	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	x	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	36	38	41	47	38
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	22,51%	9,97%	-5,09%	-1,20%	-0,24%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	116,0	54,7	-30,1	-8,0	-1,3
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	631	603	561	661	538
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	23%	24%	19%	15%	14%
1-ABS (суммарная коррективировка)	x	0,77	0,76	0,81	0,85	0,86
Коэффициент вариации	x	8%				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	23%				
Весовой коэффициент	100%	19%	19%	20%	21%	21%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./м² с НДС	599	121	113	112	139	114

Арендная ставка для оцениваемых зданий составляет 605 и 599 руб./кв. м. в месяц с НДС с учетом операционных расходов (без учета коммунальных платежей). Так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют в своем составе долю вспомогательных помещений, арендопригодная площадь оцениваемых объектов, принимаемая к расчету равна общей площади. Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Табл. 68. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

№ п/п	Показатель	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2
1	Общая площадь, кв. м	15 768,00	17 247,90
2	Арендопригодная площадь, кв. м	15 768,00	17 247,90
3	Ставка аренды, руб./кв. м в мес. с НДС с учетом операционных расходов, не включая коммунальные услуги	605	599
4	Ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС с учетом операционных расходов, не включая коммунальные услуги	7 260	7 188
5	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год с НДС	114 475 680	123 977 905

6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты

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

Потери за счет неуплаты Оценщиком в расчет не принимались, т.к. предполагается, что арендные платежи будут производиться авансово, что соответствует фактическим условиям оплаты по действующим договорам аренды от 01.11.2019 г. с ООО «НТС «Градиент» и от 29.11.2019 г. с ООО «Марвел КТ» и ООО «Балт-Стоун».

Величина потерь от незаполняемости и неуплатеж определяется по следующей формуле:

$$K_{v1} = 1 - (1 - K_v) \times (1 - K_1), \text{ где:}$$

- K_{v1} – потери от незаполняемости и неуплаты;
- K_v – потери от незаполняемости;
- K_1 – потери от неуплаты.

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

Потери арендной платы определяются в размере доли вакантных площадей. Средний уровень вакантных площадей (недозагрузки) для складских помещений составляет 1,53% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

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

Табл. 69. Расчет действительного валового дохода (ДВД)

№ п/п	Показатели	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2
1	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год, с НДС	114 475 680	123 977 905
2	Потери от недозагрузки, % от ПВД	1,53%	1,53%

№ п/п	Показатели	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
3	Действительный валовый доход (ДВД), руб. с НДС	112 720 386	122 076 911

6.4.4. Чистый операционный доход

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

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

1. Коммунальные расходы, в том числе:

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

2. Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

3. Прочие расходы, в том числе:

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

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

- валовая арендная ставка;
- чистая арендная ставка.

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

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

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

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

ставкам от 1 040,78 до 1 082,08 руб. на кв. м в год без НДС, что с НДС составляет от 1 248,94 до 1 298,50 руб. на кв. м.

По аналитическим материалам величина операционных расходов составляет:

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

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

Рис. 75. Доля типовых расходов правообладателя в величине потенциального валового дохода, в %¹²⁵

8.3. Типовые операционные расходы собственника объекта производственно- складской недвижимости

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

Таблица 41

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

Рис. 76. Доля типовых расходов правообладателя в величине потенциального валового дохода, в %¹²⁶

Индикаторы рынка				
	I пол. 2020	Итоги 2020	I пол. 2021	Измене- ние*
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	900–1 300	900–1 300	900–1 300	»
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.				
Источник: Knight Frank Research, 2021				

Рис. 77. Операционные расходы руб. на кв. м без НДС¹²⁷

Табл. 70. Расчет операционных расходов

№ п/п	Источник	Операционные рас- ходы, %	Операционные расходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с. 1 (к. 9) и гараж)	Операционные рас- ходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с.2 (к. 10))
1	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 4, ABN Group, 11.01.2021 г.	23,12% от ПВД	1 678,51	1 661,87
2	Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собствен-	17,5% от ПВД	1 270,50	1 257,90

¹²⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 11.01.2021 г.

¹²⁶ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

¹²⁷ Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год, <https://kf.expert/publish;>
https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf

№ п/п	Источник	Операционные расходы, %	Операционные расходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с. 1 (к. 9) и гараж)	Операционные расходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с. 2 (к. 10))
	ника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.			
3	Рынок складской недвижимости Московского региона, 1 полугодие 2021 год, https://kf.expert/publish ; https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/386/report.pdf	-	1 320,00 ¹²⁸	
Среднее значение, руб. на кв. м в год с НДС			1 423,00	1 413,26

Табл. 71. Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Показатели	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
1	Действительный валовой доход (ДВД), руб. с НДС	112 720 386	122 076 911
2	Операционные расходы (ОР), руб. на кв. м с НДС	1 423	1 413
3	Операционные расходы (ОР), руб. с НДС	22 437 927	24 375 684
4	Чистый операционный доход (ЧОД), руб. с НДС	90 282 459	97 701 226

6.4.5. Определение коэффициента капитализации

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

Средняя ставка капитализации для складских объектов по Московскому региону составляет 10,46% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

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

Табл. 72. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Показатели	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
1	Чистый операционный доход (ЧОД), руб. с НДС	90 282 459	97 701 226
2	К-т капитализации, %	10,46%	10,46%
3	Стоимость, руб., с НДС	863 258 574	934 194 992
4	Стоимость, руб., без НДС ¹²⁹	735 355 311	793 076 327

¹²⁸ Среднее значение представленного в источнике диапазона (900 - 1 300 руб./кв. м в год без НДС)

¹²⁹ Рассчитана с учетом стоимости прав на земельные участки (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельных участков см. в п. 6. 2 Отчёта.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости 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.

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

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

Для определения стоимости 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 проверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

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 проверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения стоимости Объекта оценки (зданий с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве проверочного 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. 78. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка¹³⁰

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. 79. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка¹³¹

Табл. 73. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
	Активный рынок	
Специализированные высококласные складские объекты	17,00%	19,50%

Табл. 74. 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.	692 472 927	735 355 311	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	574 752 529	591 961 026	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	810 193 324	878 749 597	-
Область пересечения диапазонов, руб.	min 591 961 026	max 810 193 324	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

Табл. 75. 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.	745 273 410	793 076 327	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	618 576 930	638 426 443	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	871 969 890	947 726 211	-
Область пересечения диапазонов, руб.	min	max	-

¹³⁰ «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.

¹³¹ «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
	638 426 443	871 969 890	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны 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. Рыночные данные (ставка аренды, доходности и т.п.), используемые в доходном подходе, быстрее реагируют на изменения рыночных условий, поэтому доходный подход более достоверно отражает влияние рыночной ситуации на стоимость объектов; так как объекты являются доходоприносящей недвижимостью также доходный подход лучше отражает специфику оцениваемых объектов.

Табл. 76. 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. 77. 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. 78. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 1-3

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	692 472 927	735 355 311	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	44,9%	55,1%	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	716 000 000		

Табл. 79. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 4-5

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	745 273 410	793 076 327	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	44,9%	55,1%	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	772 000 000		

Табл. 80. 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. Валишево, с. п. Лаговское, руб.	95 838 919,68	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.¹³²	95 839 000		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., руб. без НДС	Не применялся	Не применялся	239 689 584,44
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	1
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей без НДС, руб.	239 690 000		
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)	335 529 000		

Табл. 81. 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	14 395 068,00
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	1	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	14 395 000		

Табл. 82. 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.	87 483 065,74	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	1,00	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.¹³³	87 483 000		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., руб.	Не применялся	Не применялся	218 791 903,56
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	1
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	218 792 000		
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)	306 275 000		

¹³² 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

¹³³ 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 сентября 2021 г. составляет:
1 488 000 000 (Один миллиард четыреста восемьдесят восемь миллионов) рублей без учета НДС,
в том числе:

Табл. 83. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ¹³⁴
1	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976	366 076 000 ¹³⁵
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	50:27:0020806:2197	14 395 000
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2718	335 529 000
Итого по объектам № 1-3			716 000 000
4	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2	50:27:0020806:1977	465 725 000 ¹³⁶
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	306 275 000
Итого по объектам № 4, 5			772 000 000

¹³⁴ 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

¹³⁵ 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)

¹³⁶ Справедливая стоимость объекта № 4 (нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (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 № 3

«26» августа 2021 года

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

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

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

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

		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» под управлением ООО ВТБ Капитал пенсионный резерв, ИНН 7722270922
3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» (далее – «фонд»). Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации
5	Вид стоимости	Справедливая стоимость
6	Дата оценки	15.09.2021 г.
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	1) Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»; 2) Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов; 3) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки; 4) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости Объекта оценки; 5) Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки; 6) В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки (в зависимости от Объекта оценки);

		7) Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; 8) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки. Результат привести в рублях без НДС; 9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшений. 10) Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.
8	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), в т. ч. характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 3
9	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
10	Стоимость услуг	НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ
11	Срок проведения оценки	7 (Семь) рабочих дней

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

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

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

От Заказчика

Заместитель генерального директора
/Постников Е.А./



От Исполнителя

Генеральный директор
/Найчук С.О./



Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Овчинников Виктор Сергеевич

является членом
Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер 3872
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

Вр.п.о генерального директора

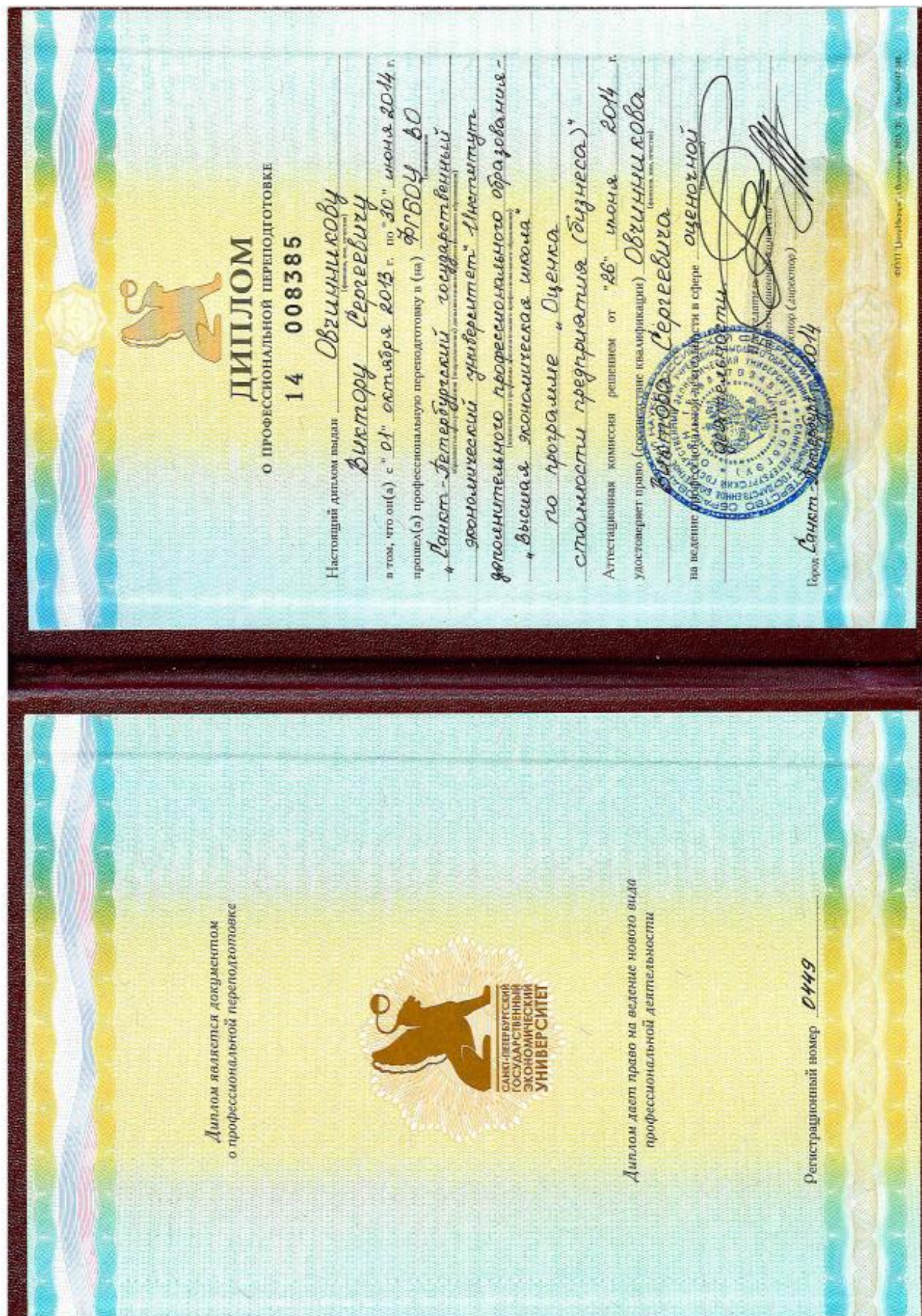


А.В. Коста

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020313-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 20 24 г.

АО «ОЦЕНОН», Москва, 2021 г. / бл. 13 из 494

РОСГОССТРАХ



ДОГОВОР № 27850020-1007247-134-000055 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Алтунина Константина Сергеевича заместителя директора по корпоративному страхованию, действующего на основании доверенности №3261-ДФ, от 19.03.2019 г. с одной стороны, и Овчинников Виктор Сергеевич, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.12.2020 г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховой случай» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

- 2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.
- 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
- 3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействия) не совершались в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.
- 3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

46 250,00 (Сорок шесть тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

6. **ФРАНШИЗА** (безусловная, по каждому страховому случаю):
не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «11» декабря 2020 г. по 24.00 часа «31» декабря 2023 г.
7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страхового взноса.

9.4 Если в течение срока действия настоящего договора страхования произошли события или обстоятельства, имеющие признаки страхового случая в соответствии с пунктом «Страховой случай» настоящего договора, то не позднее, чем за 30 дней до истечения каждого года действия договора

(до 10.11.2021 - за годовой срок страхования с 11.12.2021 г. по 10.12.2022 г.,
до 10.11.2022 - за годовой срок страхования с 11.12.2022 г. по 31.12.2023 г.)

страхователь обязан предоставить Страховщику сведения о таких событиях и обстоятельствах с описанием событий и возможного размера ущерба или подтвердить отсутствие таких событий и обстоятельств. Страховщик рассматривает полученные сведения, указанные в настоящем пункте, как обстоятельства, влекущие увеличение степени риска, и на следующий годовой срок страхования вправе потребовать изменения условий страхования или уплаты дополнительной страховой премии соразмерно увеличению риска путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если Страхователь возражает против доплаты страховой премии или в случае непредоставления сведений о событиях, имеющих признаки страхового случая, в соответствии с настоящим пунктом, Страховщик вправе потребовать расторжения договора страхования с даты начала годового срока страхования, следующего за истекшим

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» декабря 2020 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА: Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика. Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Лицензия Банка России СИ № 0001 от 06 июня 2018 г.

Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, улица Парковая, д.3, ИНН 5027089703,
КПП 997950001

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

Адрес местонахождения: Россия, 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

М.П.

Алтуниев К. С.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Овчинников Виктор Сергеевич

197349, Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1,
кв. 8

Серия 4017 № 738368 ТП №70 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-
не г.Санкт-Петербурга, 29.03.2017, г. р. 29.08.1985,
ИНН 781425955922,
Тел. 8 (952) 201-19-19

Овчинников В. С.

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7,

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденции: 197342, г. Санкт –
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного
обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77
(бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.





ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-04

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

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

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

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

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

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

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: согласно периодам ответственности:

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

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2023 г. включительно.

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

Страховщик:
Ицковский К.А.
На основании Доверенности

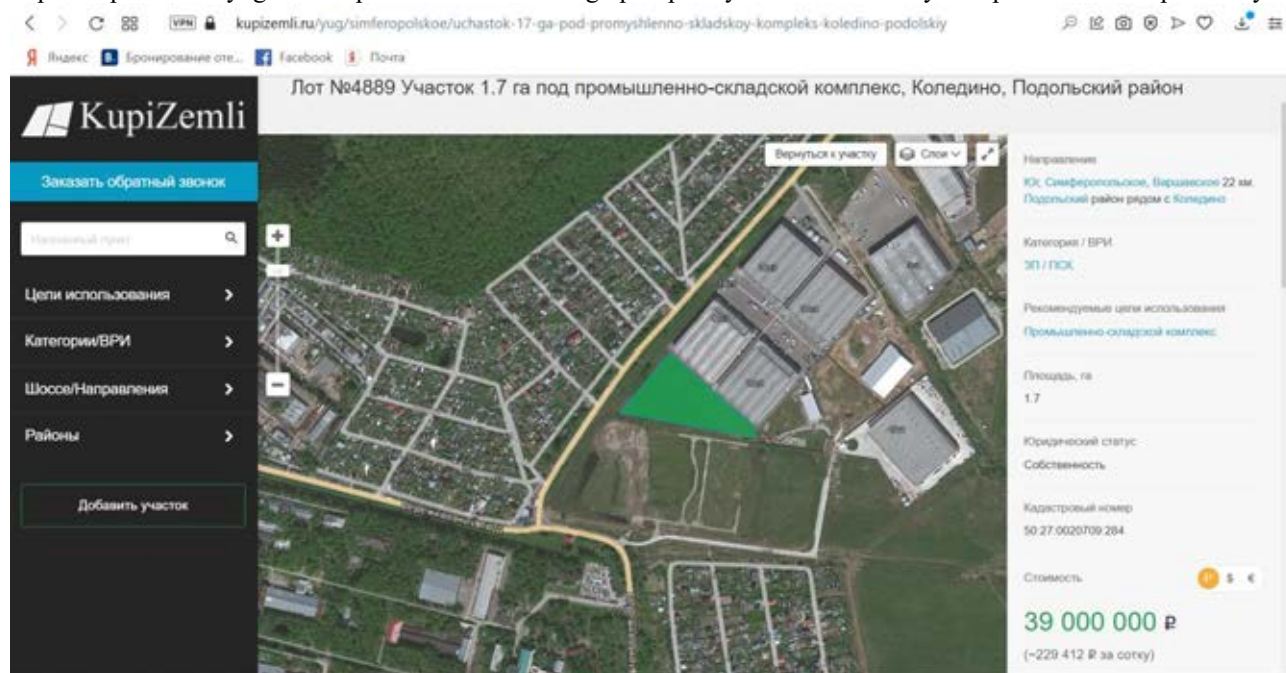


Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербурга, 10.12.2020г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

<https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy>



Лот №4889 Участок 1.7 га под промышленно-складской комплекс, Коледино, Подольский район

Направление
Юг, Симферопольское, Варшавское 22 км.
Подольский район рядом с Коледино

Категория / ВРИ
ЗП / ПСК

Рекомендуемые цели использования
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га
1.7

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50 27 0020709 284

Стоимость
39 000 000 ₽
(~229 412 ₽ за сотку)



Стоимость
39 000 000 ₽
(~229 412 ₽ за сотку)

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.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваш e-mail

Ваш номер телефона

<https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-29-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-maloe-bryancevo>

КупиЗемли

Заказать обратный звонок

Наименование: Лот №4743 Участок 2.9 га под промышленно-складской комплекс, Малое Брянцево, Подольский район

Направление: Юг, Каширское 10 км. Подольский район рядом с Малое Брянцево

Категория / ВРИ: ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования: Промышленно-складской комплекс

Площадь, га: 2.9

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:27:0020513:274

Стоимость: 79 750 000 Р

КупиЗемли

Заказать обратный звонок

Наименование: Лот №4743 Участок 2.9 га под промышленно-складской комплекс, Малое Брянцево, Подольский район

Направление: Юг, Каширское 10 км. Подольский район рядом с Малое Брянцево

Категория / ВРИ: ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования: Промышленно-складской комплекс

Площадь, га: 2.9

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:27:0020513:274

Стоимость: 79 750 000 Р (-275 000 Р за сотку)

Земельный участок площадью 2.9 Га находится вблизи д. Малое Брянцево (Подольский район, Московская область), на удалении 10 км от МКАД по Каширскому шоссе.

Участок удачно расположен - в непосредственной близости проходит трасса М4 (а/д Дон). Это идеальное место для строительства складского комплекса. Участок с ровным рельефом, свободен от растительности. Рядом протекает река Битца и расположен Косовский пруд.

Категория земель - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства складского комплекса.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_2197175753

Участок 2 га (промназначения) 60 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 9 августа в 09:57

SKLADMAN USG Фотографии участка



8 495 727-58-68

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

SKLADMAN USG
Агентство
На Авито с июня 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Эльмира

№ 2197175753, 305 (+17)

Участок 2 га (промназначения) 60 000 000 ₽ Эльмира 8 495 727-58-68 Написать сообщение



Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 13 км

Московская область, Домодедово, промзона Северное
Домодедово
Новокаширское шоссе, 13 км [Показать карту](#)

Участок 2 гектара расположен в промышленной зоне "Северное Домодедово". Дорога и все коммуникации проходят вдоль границ участка. Большинство соседних участков застроены складами. Возможно строительство любых производственно-складских объектов под бизнес клиента.

[В](#) [XO](#) [f](#) [t](#) [G](#) [D](#)

Пожаловаться

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

23 авг, 15:17 783 просмотра, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 2,5 га

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

- Симферопольское шоссе, 21 км от МКАД
- Варшавское шоссе, 21 км от МКАД

В избранное Поделиться Показать фото

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн ₽

75 000 000 ₽
30 000 000 ₽ за га
Следить за изменением цены
УСН

АН
Алекс-Недвижимость
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 3093 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

ИСКРА ПАРК
АРЕНДА от 22 тыс. евро в год

Бизнес-центр «Искра Парк»
«А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.
+7 (495) 185-24-61

Застраховано ООО «Искра Парк»

23 авг, 15:17 783 просмотра, 2 за сегодня

2,5 га

Площадь

Земли промышленности

Категория

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

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

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

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 909 685-80-83

75 000 000 ₽
30 000 000 ₽ за га

АН
Алекс-Недвижимость
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 3093 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

ИСКРА ПАРК
АРЕНДА от 22 тыс. евро в год

Бизнес-центр «Искра Парк»
«А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.
+7 (495) 185-24-61

Застраховано ООО «Искра Парк»

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

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

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

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

23 авг, 19:13 37 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 19 221 м²

Московская область, Подольск городской округ, Новогородово деревня На карте
М. Авино - 30 мин. на транспорте
Симферопольское шоссе, 28 км от МКАД

5 избранное

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн ₽

1 345 162 464 ₽

69 954 ₽ за м²

OFFICES WORLD
На рынке с Опыт работы 21 год
Еще 646 объектов

Показать телефон

Татьяна Платова
Нет отзывов

РЕКЛАМА
Старт продаж. Бизнес-квартал «Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14.1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
+7 (495) 153-34-47

ООО «Директа». Показатель до 15% доходности может существенно отличаться от фактического показателя, основанный на прогнозируемых данных коммерческого и аналитического департамента ООО «Директа». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.d101.ru

7 фото

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

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

19 221 м² 1 из 3 Этаж Свободно Помещение

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

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ СКЛАДСКИХ ЗДАНИЙ

- Мультипарк состоит из 4 корпусов.
- Высота потолков: 8-12м.
- Кранбалки грузоподъемностью 5т.
- Собственная парковка для легковых и грузовых автомобилей.
- Нагрузка на пол: 8т/м².
- Сетка колонн: 12х24м.
- Наличие погрузочно-разгрузочных доков.
- Металлический каркас.

Отзыв о сайте: сно-бытовые помещения в трех уровнях. Площадь офисов 5-7% от площади склада.

1 345 162 464 ₽

69 954 ₽ за м²

OFFICES WORLD
На рынке с Опыт работы 21 год
Еще 646 объектов

Показать телефон

Татьяна Платова
Нет отзывов

РЕКЛАМА
Старт продаж. Бизнес-квартал «Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14.1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».
+7 (495) 153-34-47

ООО «Директа». Показатель до 15% доходности может существенно отличаться от фактического показателя, основанный на прогнозируемых данных коммерческого и аналитического департамента ООО «Директа». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.d101.ru

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

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 19 221 м²

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

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 965 288-08-97

1 345 162 464 ₽

69 954 ₽ за м²

OFFICES WORLD
На рынке с Опыт работы 21 год
Еще 646 объектов

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/257033039/

24 авг, 13:30 148 просмотров, 2 за сегодня

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Склад (А), 23 811,4 м²

в складском комплексе «на ул. Полевая, 6»
Московская область, Подольск городской округ, Покров село, ул. Полевая, 6 На карте
М. Бульвар Адмирала Ушакова - 30 мин. на транспорте
М. Симферопольское шоссе, 15 км от МКАД Домодедовское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное



11 фото

1 285 815 600 Р
54 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 22966446
✓ Документы агента проверены
Есть 5 объектов

+7 965 107-63-26
+7 965 107-66-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан контактный номер

Понедельник, 24 августа, что вышло это объявление на ЦИАН. И активны только после звонка

Реклама
БЦ Plaza Botanica
Продажа офиса, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.
+7 (495) 172-69-59

Застраховщик ТК «Лансер» Прямая декларация на сайте botanica-plaza.ru

24 авг, 13:30 148 просмотров, 2 за сегодня

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Продажа готового бизнеса

23 811,4 м² 1 из 1 13 м Свободно
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Продажа складского комплекса от собственника. Склад расположен в Южном направлении по адресу: Московская область, городской округ Подольск, село Покров, Полевая улица. Расстояние от МКАД - 18 км. Остановка общественного транспорта в 10 минутах пешком. Ближайшие станции метро: "Лесопарковая", "Авиано", "Бульвар Адмирала Ушакова". Технические параметры склада: Класс: А. Тип: сухой (+14/+24). Этажность: 1 эт. Общая площадь: 23 814,4 м². Офисные площади: есть. Паркинг (грузовые автомобили): есть. Паркинг (легковые автомобили): есть. Рабочая высота потолков: 13 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: есть. Количество доков: 1 на 1 000 м². Шаг колонн: 12 x 24 м. Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 966 051-68-98, +7 966 053-17-04

1 285 815 600 Р
54 000 Р за м²
ID 22966446
✓ Документы агента проверены
Показать телефон

Реклама
Бизнес-центр «Свободный»
Аренда офиса от 70 м². Паркинг на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Звоните! Бонусы новым арендаторам!
+7 (495) 135-26-96

Предложение до 31.08.2023, подробности на сайте avito.ru

Реклама
Офисы класса А от 90,8 м²
Потопный офис на набережной реки в этом году! Бизнес-центр с видом на Москву-реку. Собственная инфраструктура, круглосуточная охрана 24/7.
+7 (495) 135-26-96

Застраховщик ООО «ДМ Тонер» Прямая декларация на сайте dm-toner.ru

24 авг, 13:30 148 просмотров, 2 за сегодня

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Высота потолков	13 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Дождевого типа
Материал пола	Полимерный
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	300
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	300

1 285 815 600 Р
54 000 Р за м²
ID 22966446
✓ Документы агента проверены
Показать телефон

Реклама
Бизнес-центр «Свободный»
Аренда офиса от 70 м². Паркинг на 2 000 м². Развитая инфраструктура. Звоните! Бонусы новым арендаторам!
+7 (495) 135-26-96

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

25 авг, 02:42 • 265 просмотров, 0 за сегодня

Склад (А), 40 612 м²

Московская область, Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 16 На карте

- Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 15 км от МКАД
- Ижарское шоссе, 19 км от МКАД

5 избранное



5 фото

SimpleFinance

Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

Складной сектор

1 949 376 000 Р

48 000 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИРГО

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 1996 года

Есть 640 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

отдел Industrial

5.0 ★★★★★ 2 отзыва

РЕКЛАМА

Старт продаж. Бизнес квартал «Прошмю»

Доходность до 15%. Стоимость от 14.1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».

+7 (495) 153 34-47

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

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

40 612 м²

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

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

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

Рабочая высота потолков - 12 м, спроектирована оптимальная сетка колонн под различные стеллажные схемы: 12 x 24 м, нагрузка на пол - 8 т, предусмотрены доквеллеры, обеспечивающие эффективный разгрузочно-погрузочный процесс. Технические решения соответствуют международным стандартам FM Global. Комплекс оборудован системами коммуникаций: водоснабжение (до 11 000 м³/сутки), электроснабжение (до 50.6 МВт) и газоснабжение (до 11 000 м³/сутки). Предусмотрены парковочные места как для легковых, так и для средне- и крупнотоннажных т/с.

Готовность - 1 кв 2022.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 967 122-68-81

Складной сектор

1 949 376 000 Р

48 000 Р за м²

ИРГО

Knight Frank - Коммерческая недвижимость

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 1996 года

Есть 640 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

отдел Industrial

5.0 ★★★★★ 2 отзыва

РЕКЛАМА

Старт продаж. Бизнес квартал «Прошмю»

Доходность до 15%. Стоимость от 14.1 млн руб. Площадь от 100 м². Класс «А».

+7 (495) 153 34-47

ООО «Диреква» - Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на экстраполяции данных коммерческого и инвестиционного департамента ООО «А205». Не является публичной офертой. Подписание соглашения, действительное по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на сайте a205.ru

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/242570709/>

17 авг, 01:35 573 просмотра, 0 за сегодня

Яндекс Бронирование отв... Facebook Почта

Склад (А), от 5 000 до 125 000 м²

Московская область, Подольский городской округ, Гривно деревня. На карте
Симферопольское шоссе, 34 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

от 240 000 000
до 6 000 000 000 Р

от 48 000 Р за м²

PRO
S.A. Ricci
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 49 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Скрат продаж. Бизнес квартал
«Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14.1
млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».
+7 (499) 153-34-47

ООО «Древина». Показатель до 15% доходности имеет исключительно
справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и
аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной
офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021.
Подробности и условия предложения на сайте a101.ru

podolsk.cian.ru/sale/commercial/242570709/

Яндекс Бронирование отв... Facebook Почта

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 5 000 до 125 000 м²

От 5 000 до 125 000 м ² Площадь	1 из 1 Этаж	12x24 Сетка колонн	12 м Выс. потолков	Свободно Помещение
Доступные площади				
5000 м ²			48 000 Р за м ²	240 000 000 Р
15000 м ²			48 000 Р за м ²	720 000 000 Р
105000 м ²			48 000 Р за м ²	5 040 000 000 Р
125000 м ²			48 000 Р за м ²	6 000 000 000 Р

Предлагается к продаже складские площади класса "А" в формате BTS. Срок возведения объекта 9 месяцев.
Расположение: Московская область, Подольский район, с/о Сыновский, вблизи села Сыново. Удаленность
от А-107 - 13 км, от МКАД - 23 км. Технические характеристики, соответствующие стандартам класса "А":
высота потолков - 12 м, сетка колонн - 12x24 м, нагрузка на пол - до 10 т/кв.м, обеспыливающие покрытия.
Автоматическая спринклерная система пожаротушения, пожарная сигнализация, система дымоудаления.
Указаны средние показатели, соответствующие стандартам класса "А", характеристики могут меняться в
зависимости от пожеланий клиента.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 983 666-52-02

от 240 000 000
до 6 000 000 000 Р

от 48 000 Р за м²

PRO
S.A. Ricci
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 49 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

РЕКЛАМА
Скрат продаж. Бизнес квартал
«Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14.1
млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».
+7 (499) 153-34-47

ООО «Древина». Показатель до 15% доходности имеет исключительно
справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и
аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной
офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021.

podolsk.cian.ru/sale/commercial/242570709/

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 5 000 до 125 000 м²

Условия сделки

Цена	от 240 000 000 до 6 000 000 000 Р	Налог	НДС включен: 40 000 000-1 000 000 000 Р
Ставка	от 48 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Дровяного типа
Материал пола	Полимерный

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

от **240 000 000**
до **6 000 000 000 Р**

от 48 000 Р за м²

S.A. Ricci
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
(офис 49 объектов)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Старт продаж. Бизнес квартал
«Промышлен»
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/

25 авг, 06:14 • 209 просмотров, 0 закладки

Яндекс Бронирование отел... Facebook Почта

Склад, 21 466 м²

Московская область, Подольск, мкр. Львовский На карте

- Симферопольское шоссе, 33 км от МКАД
- Новокаширское шоссе, 41 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

1 008 902 000 Р ↑

47 000 Р за м²

PRO: PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 345 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

1 фото

РЕКЛАМА

Старт продаж. Бизнес квартал «Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14.1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».
+7 (495) 153 34-47

ООО «Доржик» - Показатель до 15% доходности имеет исключительный управленческий характер, основанный на успешном диалоге коммерческого и аналитического департаментов ООО «А301». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на сайте a101.ru

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

21 466 м² Площадь 1 из 1 Этаж 12 м Выс. потолков Свободно Помещение

Продается складской комплекс категории А - 21466 кв. Ограничения отсутствуют. Объект находится на юге Московской области, Львовский, Симферопольское шоссе, в 30 км от МКАД.

Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель EBITDA и чистые потоки предоставляются по запросу.

ТУ, коммуникации и безопасность: пожарная сигнализация, видеонаблюдение, телефония, и интернет. Объект под охраной (ЧОП).

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу. На объекте возможно организовать сухой склад. ID 2308-П-1

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 909 908-31-49

1 008 902 000 Р ↑

47 000 Р за м²

PRO: PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 345 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Старт продаж. Бизнес квартал «Промиско»
Доходность до 15%. Стоимость от 14.1

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243762522/ 60% Поиск

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Условия сделки

Цена	1 008 902 000 Р	налог	НДС включен: 168 150 333 Р
Ставка	47 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Дождевого типа
Парковка	На территории

Инфраструктура

Офисные помещения

1 008 902 000 Р ↑

47 000 Р за м²

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

PRO: ✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 319 объектов

+7 909 908-31-49

ОМС и сообщения в неопределенные сроки не будут. Закрыто

В объявлении указан арендный налог

Пожалуйста, указать, что нашли это объявление на cian.ru, и оставить отзыв после сделки

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

<https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/>

24 авг. 23:33 353 просмотра, 0 за сегодня

Склад (А), 15 643 м²

в складском комплексе «Южные Врата (в микрорайоне Белые Столбы, вл3/3)»
Московская область Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3 На карте
Новокаширское шоссе, 34 км от МКАД Каширское шоссе, 36 км от МКАД

8 525 435 Р./мес. 6 540 Р за м² в год

ИРБ Colliers Industrial
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Есть БЗ объекта

Показать телефон
Написать сообщение

3 фото

15 643 м² 1 из 1 12x24 12 м Свободно
Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

ID 1203.
Склад класса "А+" в индустриальном парке площадью более 500 000 м2. Предлагаются блоки от 5 000 м2. Бетонный пол с антигравийным покрытием. Нагрузка на пол - 7 тонн/м2. Шаг колонн 12 x 24 м. Высота потолков - 12 метров. Погрузочные доки с докшеллерами и доквеллерами - 1 на 900 кв.м. Спринклерная система пожаротушения. Автономные инженерные сети. Электричество до 1МВт на блок.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 981 666-20-70

8 525 435 Р./мес. 6 540 Р за м² в год

ИРБ Colliers Industrial
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Есть БЗ объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Склад, 15 643 м²

Условия сделки

Цена	8 525 435 Р./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 540 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 1 420 906 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные календулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Юридический адрес Предоставляется
Высота потолков 12 м
Состояние Типовой ремонт
Ворота Докового типа
Материал пола Бетон
Мощность, кВт 500

8 525 435 Р./мес. 6 540 Р за м² в год

ИРБ Colliers Industrial
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Есть БЗ объекта

Показать телефон
Написать сообщение

domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Склад, 15 643 м²

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	150
Дополнительные услуги	Ответственное хранение

8 525 435 Р/мес.
6 540 Р за м² в год

PRO
Colliers Industrial
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
Есть 12 объектов

Colliers

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/251869480/

podolsk.cian.ru/rent/commercial/251869480/

25 авг, 02:16 149 просмотров, 0 за сегодня

Склад (А), от 2 500 до 5 577 м²

в складском комплексе «Лого Групп (Строение 1)»
Московская область, Подольск городской округ, Покров село, ул. Полевая, 1 На карте
= Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД = Домодедовское шоссе, 16 км от МКАД

5 фото

от 1 450 000
до 3 234 660 Р./мес.

от 6 960 Р за м² в год

ИЕО
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Еще 640 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

отдел Industrial
5.0 ★★★★★ 2 отзыва

Остankino Business Park
БЦ класса В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-59

podolsk.cian.ru/rent/commercial/251869480/

От 2 500 до 5 577 м² 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Доступные площади

Площадь	Цена за м ² в год	Цена за м ² в мес
2500 м ²	6 960 Р за м ² /год	1 450 000 Р/мес
5577 м ²	6 960 Р за м ² /год	3 234 660 Р/мес

Лот: 1592тр. В аренду предлагаются площади в развитом логистическом комплексе, расположенном в 16 км от МКАД, в непосредственной близости от одной из самых скоростных федеральных трасс Симферопольское шоссе.

Склад - 5 300 кв.м.; мезонин - 1 300 кв.м.; офис - 310 кв.м.
Помещение готово к въезду.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 967 122-68-81

от 1 450 000
до 3 234 660 Р./мес.

от 6 960 Р за м² в год

ИЕО
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1996 года
Еще 640 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

отдел Industrial
5.0 ★★★★★ 2 отзыва

Остankino Business Park
БЦ класса В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор
+7 (499) 112-20-59

podolsk.cian.ru/rent/commercial/251869480/

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 2 500 до 5 577 м²

Условия сделки

Цена	от 1 450 000 до 3 234 660 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	от 6 960 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 241 667-539 110 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предлагаю	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Ворота	На пандусе
Материал пола	Полимерный
Количество мест	100
Количество мест	200

от 1 450 000 до 3 234 660 Р/мес.

от 6 960 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

ИРБ
Knight Frank - Коммерческая недвижимость
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 1976 года
Еще 640 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

отдел Industrial
5.0 ★★★★★ 2 отзыва

Осташкино Business Park
БЦ класса В+ 5 мин ТТХ, выгодная инвестиция, офис-конструктор
+7 (495) 112 20 59

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/

19 авг, 23:49 190 просмотров, 0 за сегодня

Склад (А), от 2 100 до 5 245 м²

в складском комплексе «Свиново (Строение 15)»
Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарк территория,
15 На карте
Симферопольское шоссе, 31 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



8 фото

Склад (А), от 2 100 до 5 245 м²
от **1 312 500**
до **3 278 125 Р/мес.**
от 7 500 Р за м² в год

NT Properties
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 48 объектов

[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА

DM Tower
Продажа офисов
от 195 000 Р/м²

Офисы от 195 000 Р/м²
Продажа готовых офисов от 98 м² с
видом на Москву-реку в DM TOWER!
Класс А, панорамные окна, потолки 4 м,
приточная система 24/7
+7 (495) 125-02-91

Застрахован ООО «ДМ Тауэр» Промышленная декларация на сайте nous дом.рф

19 авг, 23:49 190 просмотров, 0 за сегодня

Склад (А), от 2 100 до 5 245 м²

в складском комплексе «Свиново (Строение 15)»
Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарк территория,
15 На карте
Симферопольское шоссе, 31 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



8 фото

Склад (А), от 2 100 до 5 245 м²
от **1 312 500**
до **3 278 125 Р/мес.**
от 7 500 Р за м² в год

NT Properties
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 48 объектов

[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА

DM Tower
Продажа офисов
от 195 000 Р/м²

Офисы от 195 000 Р/м²
Продажа готовых офисов от 98 м² с
видом на Москву-реку в DM TOWER!
Класс А, панорамные окна, потолки 4 м,
приточная система 24/7
+7 (495) 125-02-91

Застрахован ООО «ДМ Тауэр» Промышленная декларация на сайте nous дом.рф

podolsk.cian.ru/rent/commercial/226101143/

Яндекс: Бронирование сле... Facebook: Почта

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 2 100 до 5 245 м²

10 м/м для легковых автомобилей
Спринклерная система пожаротушения.
Собственное КПП, огороженная территория.
Готовность к въезду - март 2021 г.
Аренда от 7 500 рублей за кв.м. с учетом ОРЕХ и НДС.
* Возможно деление блоков от 1 050 кв.м.
Звоните, буду рада ответить на Ваши вопросы!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 965 280-23-45

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан временный номер

Условия сделки

Цена	от 1 312 500 до 3 278 125 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 7 500 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 218 750-546 355 Р	Минимальный срок аренды	48 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
		Комиссия от клиента	-

Отзыв о сайте: детализация расходов Включены

Описание объекта

Юридический адрес: Предоставляется

Высота потолков: 12 м

Состояние: Типовой ремонт

Ворота: Дожового типа

Материал пола: Бетон

Количество мокрых точек: 2

Мощность, кВт: 200

Парковка: На территории

Тип парковки: Для грузового транспорта

Количество мест: 10

Дополнительные услуги: Ответственное хранение

Инфраструктура

Офисные помещения

Оценки

от 1 312 500 до 3 278 125 Р/мес.
от 7 500 Р за м² в год

NT Properties
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 48 объектов

Показать телефон

РЕКЛАМА

Офисы от 195 000 Р/м²
Продажа готовых офисов от 98 м² с видом на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолок 4 м, приточная система 24/7
+7 (495) 125-02-91

Застрахован ООО «DM Tower». Промокод для просмотра на сайте: kmds-dm.ru



https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/252487902/

23 авг, 23:27 16 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 19 221 м²

Московская область, Подольск городской округ, Новогородово деревня [На карте](#)
 М. Авиано - 30 мин. на транспорте
 М. Симферопольское шоссе, 28 км от МКАД

В избранное Показать



7 фото

13 608 468 Р/мес.
 В 496 Р за м² в год

OFFICES WORLD
 На рынке с Опыт работы 21 год
 Еще 646 объектов

[Показать телефон](#)

Татьяна Платова
 Нет отзывов

ИСКРА ПАРК
 Аренда от 22 тыс. руб. в год

Бизнес-центр «Искра Парк»
 «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.
 +7 (495) 185-24-61

Застраховано ООО «Искра Парк»

23 авг, 23:27 16 просмотров, 0 за сегодня

19 221 м² 1 из 3 Свободно
 Площадь Этаж Помещение:

Лот номер: 34222; В аренду предлагается складское помещение в техно-логистическом мультипарке класса А+ с готовой инфраструктурой. Комплекс расположен в 28 км от МКАД, недалеко от Симферопольского шоссе, в черте городского округа Подольск. Прекрасная транспортная доступность (участок расположен на Московском Малом кольце в 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольск). Участки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями: электричество, вода, газоснабжение, канализация и т.д. Все коммуникации централизованы. Профессиональная управляющая компания будет обеспечивать бесперебойную работу всех инженерных систем Логистического парка, четкое планирование управленческой деятельности, разработку индивидуальной программы обслуживания, своевременное проведение всех необходимых мероприятий и работ, организацию и контроль всех рабочих процессов.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ СКЛАДСКИХ ЗДАНИЙ

- Мультипарк состоит из 4 корпусов.
- Высота потолков: 8-12м.
- Кранбалки грузоподъемностью 5т.
- Собственная парковка для легковых и грузовых автомобилей.
- Нагрузка на пол: 8т/м².
- Сетка колонн: 12х24м.
- Наличие погрузочно-разгрузочных доков.
- Металлический каркас.

13 608 468 Р/мес.
 В 496 Р за м² в год

OFFICES WORLD
 На рынке с Опыт работы 21 год
 Еще 646 объектов

[Показать телефон](#)

Татьяна Платова
 Нет отзывов

ИСКРА ПАРК
 Аренда от 22 тыс. руб. в год

Бизнес-центр «Искра Парк»
 «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.
 +7 (495) 185-24-61

Застраховано ООО «Искра Парк»

podolsk.cian.ru/rent/commercial/252487902/

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 19 221 м²

- Офисно-бытовые помещения в трех уровнях. Площадь офисов 5-7% от площади склада.
Автоматическая спринклерная система пожаротушения.
Энергосберегающие технологии.
Площадь состоит из 30-ти блоков.
Каждый блок имеет размеры: склад 16 124 м2, офис 3 318 м2.
Количество грузовых парковочных мест на каждый блок 1.
Количество легковых парковочных мест на каждый блок 3.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 965 288-08-97

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении указан контактный номер

Условия сделки			
Цена	13 608 468 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 496 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 2 268 078 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	13 608 468 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Административные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-

13 608 468 Р/мес.
8 496 Р за м² в год

PRO
OFFICES WORLD
На рынке с Опыт работы 23 год года
Еще 646 объектов

Показать телефон

Татьяна Платова
Нет отзывов

ИСКРА ПАРК
Аренда от 22 тыс. кв. м
8 108

Бизнес-центр «Искра Парк»
«А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.
+7 (495) 185 24 61

Реклама
Застройщик ООО «Искра Парк»

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/262736948/

podolsk.cian.ru/rent/commercial/262736948/

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

25 авг, 00:35 3 просмотра, 0 за сегодня

Склад (А), 10 000 м²

в индустриальном парке «РНК Парк Валицево (Корпус 4)»
Московская область, Подольск городской округ, Валицево деревня, 5с4 [на карте](#)
— Симферопольское шоссе, 32 км от МКАД — Новокашарское шоссе, 37 км от МКАД

В избранное Показать



7 фото

5 700 000 Р./мес.

6 840 Р за м² в год

РНО ID 16628361
✓ Документы агентства проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

Офисы от 100 200 \$/м²
Новый Бизнес-центр Ренессанс. Продажа офисов от 33 м² в первом этаже. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г.
+7 (495) 125-21-90

Застрахован АО «Сталенко-ОПТИМА». Подробности на сайте renova.ru

podolsk.cian.ru/rent/commercial/262736948/

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

10 000 м² Площадь 1 из 1 Этаж 12 м Выс. потолков Свободно Помещение

Номер ЛОТА: 107-42. Предлагаем склад, площадью 10000м2, Касса "А+".
Удобная транспортная доступность, 8 км - Кашарское ш. (М-4 ДОН), 6 км - Симферопольское ш (М-2), 0 км - ЦКАД (А-107 бетонная).
17 км от аэропорта "Домодедово", ближайшие ж/д станции: "Белые столбы", "Востряково", "Триумф", "Весенняя".

Все коммуникации: водоснабжение, канализация, электроэнергия, Спринклерная система пожаротушения.
Ворота оборудованы дождевеллерами и дождевелтерами.
Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой от 8 до 10т. на м2.

Готовность 4 квартал 2021г(Возможность постройки по ТЗ арендатора).

Прямая аренда! Без комиссии!

Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 904 566-97-43

podolsk.cian.ru/rent/commercial/262736948/

Яндекс Бронирование от... Facebook Почта

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Условия сделки

Цена	5 700 000 Р./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 840 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 950 000 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммерческие платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Показать](#)

5 700 000 Р./мес.

6 840 Р за м² в год

РНО ID 16628361
✓ Документы агентства проверены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

Офисы от 100 200 \$/м²
Новый Бизнес-центр Ренессанс. Продажа офисов от 33 м² в первом этаже. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г.
+7 (495) 125-21-90

Застрахован АО «Сталенко-ОПТИМА». Подробности на сайте renova.ru

Высота потолков 12 м

Состояние Типовой ремонт

Ворота Дождевого типа

Материал пола Бетон

Информация, используемая в рамках затратного подхода к оценке



КО-ИНВЕСТ®

Информационно-методический центр
Российского общества оценщиков

Информационно-методический центр по разработке укрупненных показателей
стоимости строительства, аккредитованный при Главгосэкспертизе РФ

Аккредитован при Московском городском комитете Государственной статистики

Ведущий информационно-методический центр Российской ассоциации органи-
заторов подрадных торгов и стоимостного инжиниринга

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень
Издается ежеквартально с 1992г.

В номере 115:

Новый раздел «Опыт и анализ»:

**О введении кластеров для расчетов регионально-
экономических коэффициентов**
стр. VII-XII

Корректирующие коэффициенты, рекоменду-
емые при использовании серии «Справочник
оценщика» в уровне цен на 01.01.2021г. для
условий строительства в Российской Федерации в
среднем и г. Нур-Султан, Республика Казахстан
см. разделы 2.2.4.1, 2.2.4.2, 2.2.4.3

Корректирующие коэффициенты стоимости
строительства по характерным конструктивным
системам для Российской Федерации
стр. 95-112

см. раздел 2.2.7

Корректирующие коэффициенты стоимости
строительства по характерным конструктивным системам
для Республики Казахстан
стр. 117-118

Продолжается публикация корректирующих ко-
эффициентов, рекомендуемых при использовании
серии «Справочник оценщика» в уровне цен на
01.01.2019г. и 01.01.2020г. для условий строительства
в Московской области и г. Нур-Султан, Республика
Казахстан

апрель

2021

Выпуск 115

С помощью этого
бюллетеня
Вы получаете
оперативную
информацию
о динамике цен на
материалы, изделия,
услуги, строительные
материалы
и ремонтно-
строительные
работы, материалы,
конструкции,
а также о стоимости
показателей оплаты
труда по всем
регионам России.
Эта информация
может
использоваться при
оценке имущества,
при переводе
стоимости фонда,
оценке
инвестиционных
проектов, проведении
подтверждающих
исследований,
составлении
экспертных
и расчетных
контрактов
на строительство



Лучшее издание
для оценщиков 2003г.

Москва

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г. Москва	Московская область	Ивановская область
01.01.1984	0,06727	0,06360	0,05984	0,06063	0,04517	0,04989	0,06691
01.01.1991	0,10889	0,10384	0,09699	0,09882	0,07306	0,08096	0,10914
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189
2001 г.	1,370	1,528	1,444	1,475	1,510	1,358	1,472
2002 г.	1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,755
2003 г.	2,011	1,995	2,099	2,027	2,087	1,937	2,093
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,989	4,031	3,787	4,265
2008 г.	4,898	4,554	4,859	4,716	4,753	4,552	5,058
2009 г.	5,286	4,857	5,225	5,110	5,238	5,077	5,350
2010 г.	5,950	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5,151
2011 г.	6,388	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,673	7,194
2013 г.	8,871	7,811	7,349	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.	9,565	8,218	7,648	8,418	10,369	7,758	8,821
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087
2016 г.	9,708	8,240	8,650	8,821	10,230	8,358	9,471
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121
2018 г.	10,857	8,751	9,998	10,030	11,235	9,738	10,480
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,067	10,724
2020 г.	11,595	9,291	10,539	10,560	11,658	10,465	11,005
1-й кв.	11,462	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.	11,552	9,267	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039
4-й кв.	11,711	9,360	10,608	10,635	11,766	10,585	11,082
2021 г.							
январь	11,749	9,416	10,644	10,670	11,794	10,624	11,126
февраль	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
март	11,806	9,458	10,680	10,710	11,830	10,677	11,167
1-й кв.	11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147

2

Строительно-монтажные работы

Выпуск 106 • январь 2019

50

2
Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
октябрь	11,319	9,906	9,197	8,954	8,909	9,491	9,692
ноябрь	11,336	9,935	9,208	8,968	8,923	9,508	9,706
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,264	9,028	8,979	9,576	9,764
март	11,432	10,041	9,286	9,051	9,001	9,602	9,787

Выпуск 109 • октябрь 2019

50

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	8,356	8,764	8,181	8,366	8,627	8,463
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,053	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
июль	11,452	10,066	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,480	9,239	9,197	9,878	9,989
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,282	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 12.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего листов выписки: ____
<u>13.08.2021 № 99/2021/410830182</u>		
Кадастровый номер:	<u>50:27:0020806:1976</u>	
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	
Государственный регистратор		
полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/41/0830182			
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:	Бегешева 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 незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением 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.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ ИНН 7722270922		

Государственный регистратор	полное наименование должности		М.П.	
		подпись	инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410830182			
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		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Доверительное управление			
вид:			
дата государственной регистрации: 20.01.2021			
номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1976-50/143/2021-10			
3. 3.1.1. 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			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410830182			
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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
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
3. 3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НТС "ГРАДИЕНТ", ИНН: 7720125736
основание государственной регистрации:	'дополнительное соглашение № 1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года' 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. Правопризнания 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
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410830182			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1976	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
50:27:0020806:1976			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____		
13.08.2021 № 99/2021/410830182									
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	данные отсутствуют				
2	422411.47	2198774.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
3	422170.25	2198774.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
4	422170.25	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
5	422399.86	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
6	422399.85	2198695.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
7	422403.86	2198695.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
8	422403.87	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
1	422411.47	2198713.3	данные отсутствуют	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						
Государственный регистратор			полное наименование должности		подпись		ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия		
М.П.									

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410830182			
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: МСК-73									
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		N1	N2				
1	2	3	4	5	6	7			
Государственный регистратор									
полное наименование должности				ФГИС ЕГРН		инициалы, фамилия			
				подпись					

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 12.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410838907			
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 Валицево			
Основная характеристика (для сооружения):	площадь	268.7	единица измерения
	тип	значение	
9) иные сооружения производственного назначения			
Назначение:	Гараж по ПЗУ №Г9		
Наименование:	I		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2020		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	4038062.94		
Кадастровая стоимость, руб.:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/41/0838907			
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:	Бегешева 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 незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением 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.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ ИНН 7722270922		

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410838907			
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	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		20.01.2021	
номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2197-50/143/2021-11	
3. 3.1.1. 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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение				вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
13.08.2021 № 99/2021/410838907					
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		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
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			
3.	3.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НТС "ГРАДИЕНТ", ИНН: 7720125736			
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			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.08.2021 № 99/2021/410838907			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2197	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
50:27:0020806:2197			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Сооружение									
вид объекта недвижимости									
Лист №		Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____	
13.08.2021		№ 99/2021/41/0838907							
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						
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		инициалы, фамилия			
полное наименование должности				подпись					
М.П.									

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410838907			
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: МСК-73									
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		N1	N2				
1	2	3	4	5	6	7			
Государственный регистратор									
полное наименование должности				ФГИС ЕГРН		инициалы, фамилия			
				подпись					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 20.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
20.08.2021 № 99/2021/412102590		
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:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
И.П.	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
20.08.2021 № 99/2021/412102590		
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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>		
20.08.2021 № 99/2021/412102590		
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 использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ ИНН 7722270922

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего листов выписки: ____
20.08.2021 № 99/2021/412102590			
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	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.08.2021 № 99/2021/412102590		
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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
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
3. 3.3.1. 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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
20.08.2021 № 99/2021/412102590		
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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут
вид:	28.10.2020
дата государственной регистрации:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-5
номер государственной регистрации:	с 15.05.2019 Бессрочно
3.4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут
основание государственной регистрации:	28.10.2020
вид:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-6
дата государственной регистрации:	с 15.05.2019 Бессрочно
номер государственной регистрации:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
3.4.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении 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:	данные отсутствуют
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	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.08.2021 № 99/2021/412102590			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2718	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____
20.08.2021 № 99/2021/412102590			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2718	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-73			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	422435.74	2198663.41	данные отсутствуют
2	422451.74	2198679.41	данные отсутствуют
3	422451.74	2198787.62	данные отсутствуют
4	422451.74	2198819.62	данные отсутствуют
5	422439.74	2198807.62	данные отсутствуют
6	422424.47	2198807.62	данные отсутствуют
7	422404.47	2198807.62	данные отсутствуют
8	422404.47	2198795.51	данные отсутствуют
9	422402.47	2198789.1	данные отсутствуют
10	422398.68	2198785.51	данные отсутствуют
11	422395.36	2198785.51	данные отсутствуют
12	422174.36	2198785.51	данные отсутствуют
13	422163.95	2198785.51	данные отсутствуют
14	422155.95	2198785.51	данные отсутствуют
15	422155.95	2198734.22	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего листов выписки: _____
20.08.2021 № 99/2021/412102590			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2718	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
20.08.2021 № 99/2021/412102590		
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:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего листов выписки: _____
20.08.2021 № 99/2021/412102590			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2718	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	37	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
20.08.2021 № 99/2021/412102590				
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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

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 именуемый **«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 (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:

Уполномоченный представитель
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ
«ПНК Девелопмент»



От имени Застройщика:

Генеральный директор
ООО «Дельта»



Куликов А.Ю. /

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Московская область

«27» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 164801001, с местом нахождения по адресу: 422540, Республика Татарстан, район Зеленодольский, г. Зеленодольск, промзона Технополис Новая Тура, павильон 3, помещение 15-09, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Доверенности от 04.07.2018г., далее именуемое «Инвестор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – «Акт») о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – «Инвестиционный договор») Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию

- Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 (1-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 14 582,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1976 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13186-2019 от 14.03.2013г.);
- Универсальное индустриальное здание №10 по ПЗУ №10 (2-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 16 598,3 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1977 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13185-2019 от 14.03.2013г.),
Расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево.

1. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Застройщика:

От имени Инвестора:

Генеральный директор

Уполномоченный представитель


/ Куликов А.Ю. /



/ Токарева В.С. /


19 февраля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

СОГЛАШЕНИЕ

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном
обслуживании

D180382145

г. Москва

*Вх. N 02/2019-111-27
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 26;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно «**Объект Пользователя**»),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи деревни Валищево (далее – «**Комплекс**»), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 3»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 4»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 5»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.



1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных

участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста четырнадцать тысяч девятьсот сорок девять и 67/100) рублей, не включая НДС.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 01 ноября каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 01 ноября 2019 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года). 3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.

При этом Собственник обязан направить Пользователю копию счета на адреса электронной почты Пользователя, указанные в настоящем пункте, не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Оригинал счета направляется по адресам Пользователя, указанным в разд.7 настоящего Соглашения, не позднее двадцать пятого числа месяца, в котором будет осуществлена оплата. В случае задержки направления Собственником копии счета срок оплаты, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, продлевается пропорционально количеству дней просрочки направления Собственником копии счета.

Уведомления и сообщения могут направляться Сторонами по электронной почте с использованием электронных адресов Сторон со следующим расширением: Пользователь: onsofron@mts.ru; Svetlana.Korniyenko@mts.ru, Собственник: info@aclass.capital.

Стороны признают юридическую силу за электронными письмами - документами, направленными по указанным в настоящем пункте адресам электронной почте (e-mail), и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью, т.к. только сами Стороны и уполномоченными ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в Соглашении и являющимся электронной подписью соответствующей Стороны. Доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Каждая из Сторон в случае изменения адреса электронной почты/адреса для направления оригинала уведомлений должна незамедлительно направить другой Стороне соответствующее уведомление.

3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя

выплаты неустойки в размере 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,2% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,5% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника выплаты неустойки в размере 0,01% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,02% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,05% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Покупателя.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны в рамках исполнения настоящего Соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств другая Сторона вправе требовать возмещения причиненных указанным нарушением убытков.

4.7. ООО УК «А класс капитал» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ



5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и применяется к отношениям Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 настоящего Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами). Сервитут подлежит государственной регистрации..

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.

6.4. На дату подписания 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/ 407028107000000002756
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/сч/ 30101810600000000232
БИК 044525232
ИНН 7740000076
КПП 997750001

8. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Собственника:



/В.С. Токарева /

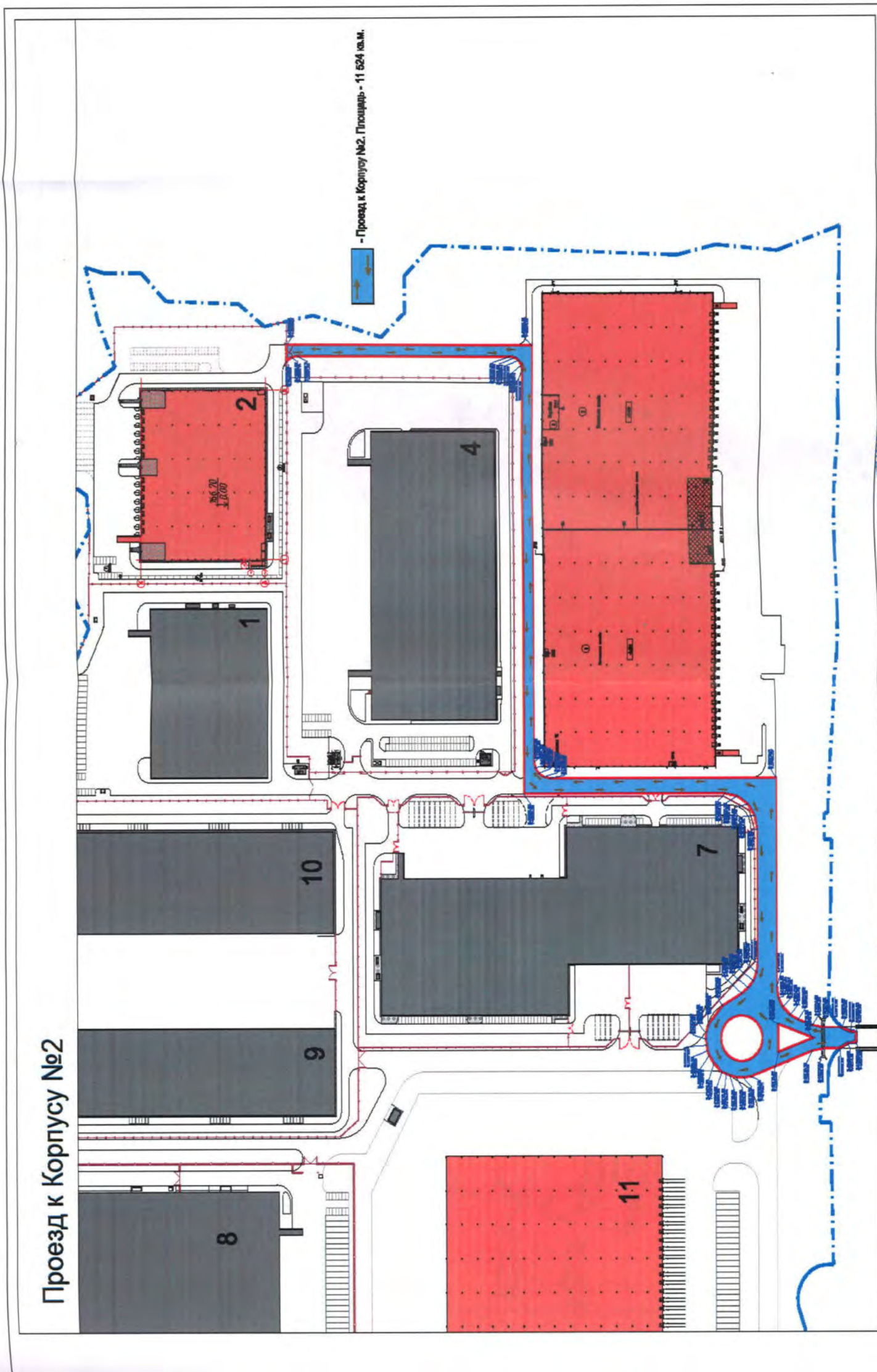
От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин /



Схема Земельного участка 1 для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1



От имени Пользователя:

МТС

А.В. Горячкин

От имени Собственника:

УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ
«А КЛАСС»

В.С. Токарева

Страница 10 из 23



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. Инженерные сети: Система водоснабжения:

1.1. Скважины

- 1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);
- 1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта- каждый раз после закачки вод);
- 1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;
- 1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;
- 1.1.5. ТО задвижек манометров, насосов;
- 1.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоснабжение Объекта Пользователя в объеме не менее 15м3/сут.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

1.2. Станция водоподготовки

- 1.2.1. технические обслуживание;
- 1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;
- 1.2.3. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
- 1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;
- 1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;
- 1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;
- 1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

1.3. Наружный водопровод

- 1.3.1. технические обслуживание трасс и колодцев;
- 1.3.2. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
- 1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

2. Инженерные сети: Система пожаротушения

2.1. Пожарный резервуар

- 2.1.1. осмотр;
- 2.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;
- 2.1.3. ремонт по необходимости;

2.2. Станция пожаротушения

- 2.2.1. работоспособность насосов;
- 2.2.2. ремонт по необходимости;
- 2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
- 2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;



- 2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;
- 2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;
- 2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;
- 2.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;
- 2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

3. **Инженерные сети: Система канализации**

3.1. Ливневая асфальтовая:

- 3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;
- 3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;
- 3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;
- 3.1.4. колодцы решетки, снеготаяные 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 электропроводки

4.3. Трансформаторные подстанции и РП

- 4.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;
- 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;

Видеонаблюдение

- 5.1. контроль работы системы;
- 5.2. ремонт по необходимости;

Общестроительные и ремонтные работы

- 6.1. мытье шумоизоляционного забора после зимнее-весеннего периода;
- 6.2. содержание, ремонт по необходимости шумоизоляционного забора;

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 управления;

Асфальтное покрытие

- 8.1. осмотр.
- 8.2. ремонт при необходимости;

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 шумозащитающего 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 /

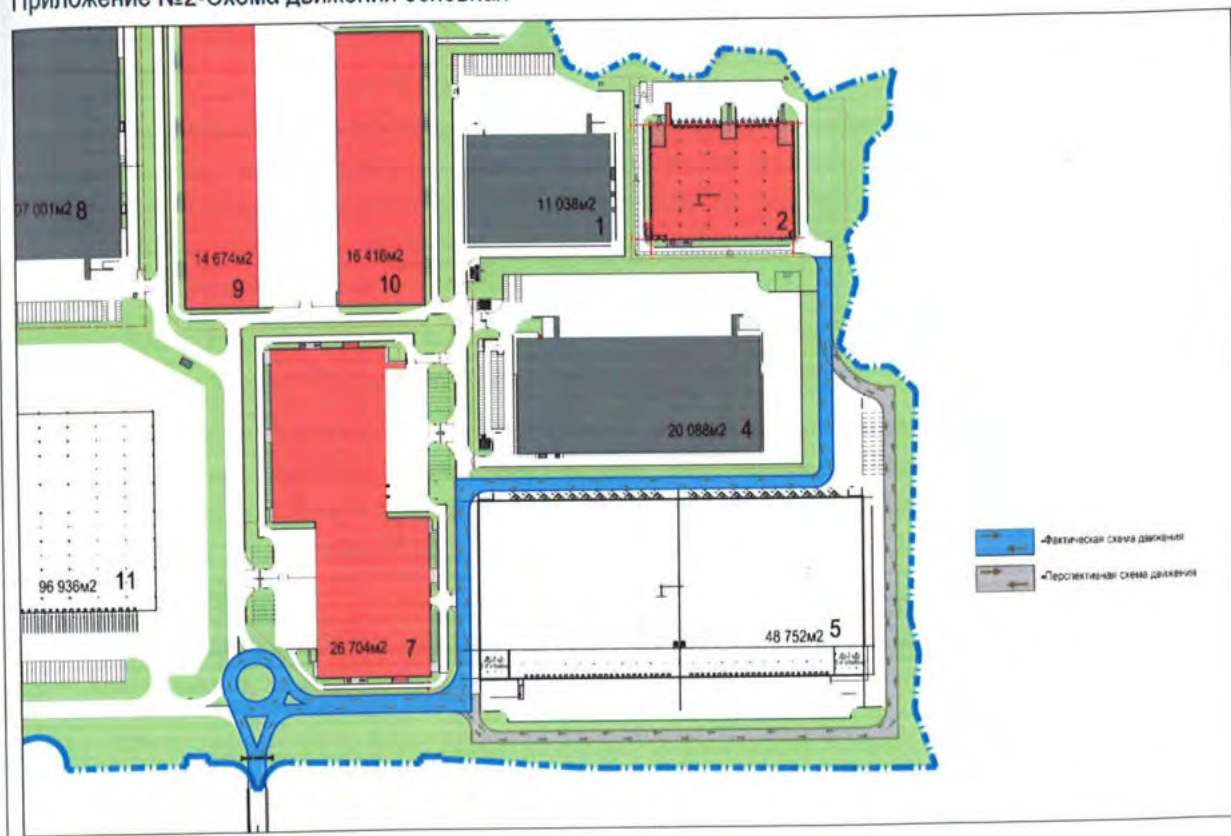
От имени Пользователя:

 /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 /



ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА

Настоящие Правила (далее – «Правила Комплекса») разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «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 проведения 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 Пропусчного и Внутриобъектового режимов.
- 1.12. **Управляющая компания или УК** – юридическое лицо, выбранное Собственником для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропусчного 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 Пропусчного 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 организуются и контролируются УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропусчного 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 Пропусчного 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 Пропусчного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 3.1. Для обеспечения Пропусчного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.
- 3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА



- 4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).
- 4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.
- 4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.
- 4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.
- 4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утеревший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.
- 4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

- 5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.
- 5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.
- 5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.
- 5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказанных случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

- 5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплекса, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.
- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.
- 5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.
- 5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.
- 5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:
- 5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;
- 5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;
- 5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

- 6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.
- 6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства,

фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Арендаторов – количество согласно Договора Аренды.

- 6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.
- 6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.
- 6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

- 7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:
 - 7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;
 - 7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;
 - 7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.
- 7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:
 - 7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;
 - 7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;
 - 7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);
 - 7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).
- 7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.
- 7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.
- 7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

- 7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.
- 7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:
- 7.7.1. - находиться посторонним лицам;
 - 7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;
 - 7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;
 - 7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;
 - 7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;
 - 7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;
 - 7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;
 - 7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;
 - 7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;
 - 7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;
 - 7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

- 8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:
- 8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;
 - 8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;
 - 8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;
 - 8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю

Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

- 8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;
 - 8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;
 - 8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;
 - 8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.
- 8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:
- 8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;
 - 8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;
 - 8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

- 9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:
- 9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;
 - 9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;
 - 9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;
 - 9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;
 - 9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;
 - 9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;
 - 9.1.7. задерживать для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать

задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

От имени Собственника:

От имени Пользователя:


_____/В.С. Токарева /



_____/А.В. Горячкин /




Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация

сервисная

Дата регистрации *24.10.2018*

Номер регистрации *50:24:0020806:1474-50100112018-17,18*

Государственный регистратор прав _____
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена
отделом предоставления
государственных услуг
в электронном виде



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

«17» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым пассивным инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К СОГЛАШЕНИЮ

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном
обслуживании от 19 февраля 2019 года

D180382145

г. Москва

8х 02/20190424-1
от 24.04.19

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;



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 407018104400000000231

в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,

к/сч 301018104000000000225

БИК 044525225

Пользователь:

**Публичное акционерное общество «Мобильные
ТелеСистемы»**

Адрес:

109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

Банковские реквизиты:

ИНН 7740000076

КПП 997750001

р/сч 407028107000000002756

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/сч 301018106000000000232

БИК 044525232

От имени Собственника:



В.Вьюн

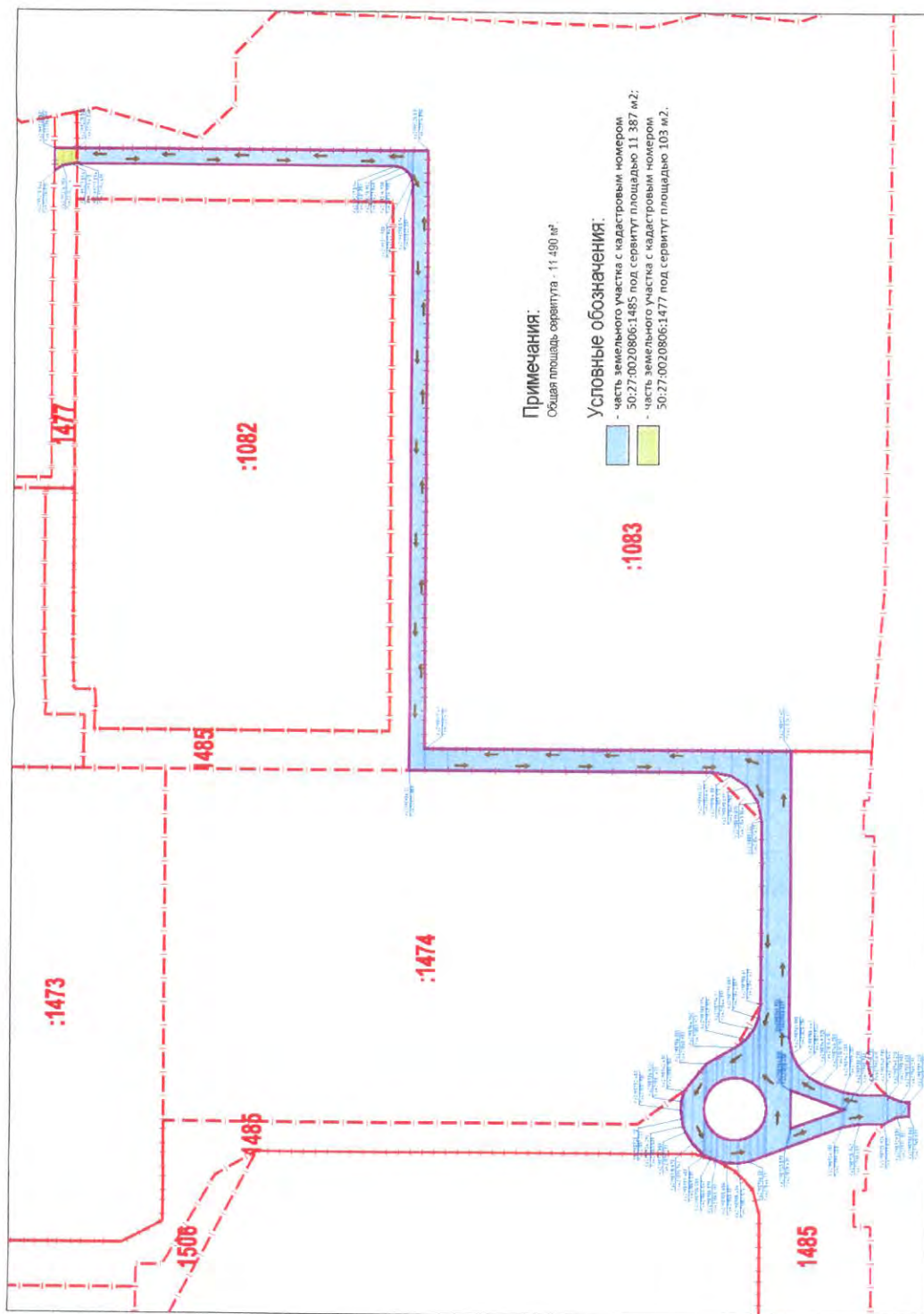
От имени Пользователя:



А.В. Горячкин



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.Горачкин



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:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Южный филиал ГБУ Московской области "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Заместитель директора Южного филиала ГБУ Московской области "МОБТИ"	
		Агапова.И.А.	

М. П.

М. П.

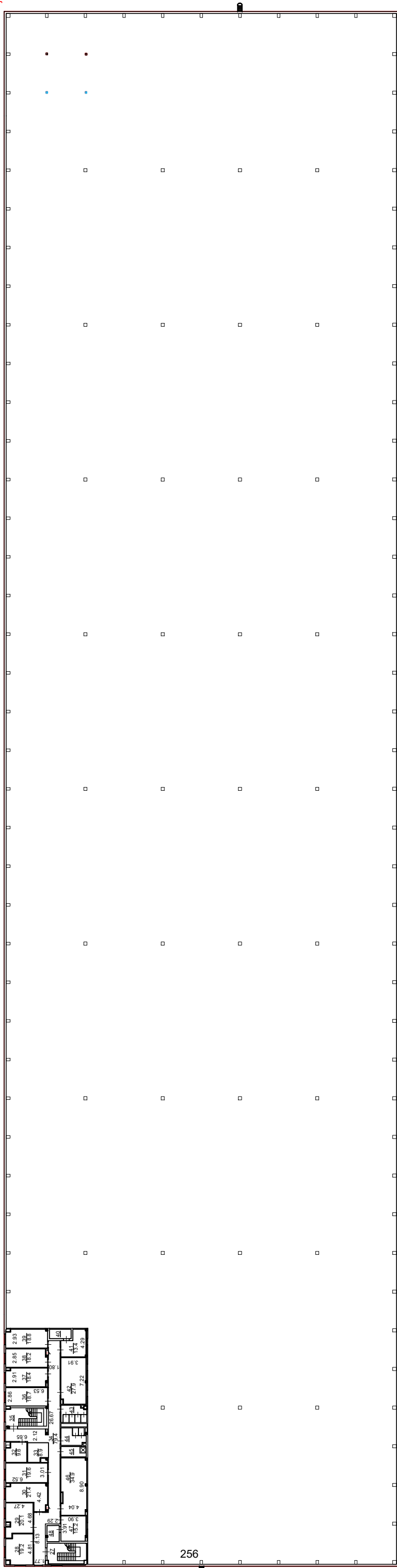
5. План этажа здания

M 1:200

Лист 2 Всего листов 3

Антресоль
(2 этаж)

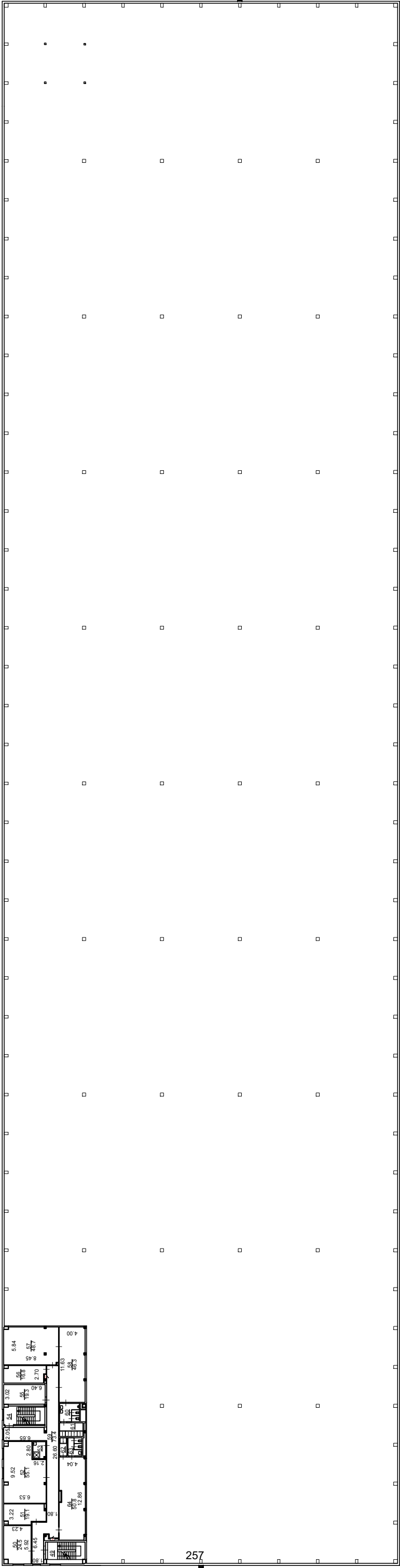
Лит.С



Выполнил		Проверил	
ФМО	Подпись	ФМО	Подпись
Богданов О.В.		Александр И.А.	

5. План этажа здания
М 1:200
Лист 2 Всего листов 3
Антресоль
(3 этаж)

Лит С



Выполнил	Проверил
Борисов Д.В.	Александр И.А.
Лист 2	Лист 3

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 промышленное 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 полумоечной 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		
<i>Всего:</i>					15499,3		

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 6/н (локальная смета)

на улучшения земельных участков, произведенные Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): инженерные коммуникации, земляные работы на участках, осуществленное 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	эксплуатационные		Всего	оплаты труда	материалы	материалы	в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
					оплаты труда	материалы							
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		13483		13483				
2	ФССЦпг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	36667,75	3,96	125,51	3,96	145204		2630	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		41363		41363				
					101,12				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 01-030-06 (1000 м3)	69,842	15942,26	15942,26	15942,26	1113439		1113439			
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												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: ручную (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 ручную (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, грунта групп: 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: щелебного (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 постальным 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 постальным 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 PE 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 315x28,6 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	ФССЦлг-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	ФССЦлг-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 PE 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 110x10,0 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	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	1,273	1176,02 201,61	75,93	898,48	1497	257	97	1143	21,2	26,99
61	ФЕР22-03-007-02	(100 м2 изолируемой поверхности) Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	5	3133,47 21,02	4,36	3108,09	15667	105	22	15540	2,29	11,45
62	ФССЦ-302-1746	(1 задвижка (или клапан обратный)) Штурвал № 7800 для задвижек Hawle диаметром 100 мм	5	127,29		127,29	636			636		
63	ФЕР22-03-007-06	(шт.) Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм	11	9157,79 84,55	108,29 8,13	8964,95	100796	930	1191 89	98615	9,21	101,31
64	ФЕР22-06-006-06	(1 задвижка (или клапан обратный)) 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	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 "прага" 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	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	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	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	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	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	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	102,53	38654			38654		
94	ФССЦ-507-2850	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 200 мм (10 м)	6	632,48	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	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

Гранд-СМЕТА

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 (10 м)	37	155,43	155,43	155,43	5751			5751		13
98	ФССЦ-507-3071	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10 м)	2,742	1320,07	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 (10 м)	267	353,24	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 (1 м)	130	603,53	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) (1 м)	6,36	189,12	189,12	189,12	1203			1203		
105	ФЕР01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазах 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	ФССЦ-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	ФССЦ-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км 1 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	15445321		77326,74
Накладные расходы							1193074		432622			
Сметная прибыль							708568					

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого по смете:												
	Итого Строительные работы											
	Итого Монтажные работы											
	Итого											
	Справочно, в ценах 2001г.:											
	Материалы											
	Машины и механизмы											
	ФОТ											
	Накладные расходы											
	Сметная прибыль											
	ВСЕГО по смете											
							294 842 606					77326,74
							292281519					76163,49
							2561087					1163,25
							294842606					77326,74
							15445321					
							6230884					
							1103694					
							1193074					
							708568					

ИСПОЛНИТЕЛЬ Владимирова Наталья Анатольевна

Подпись



Дата

30.09.2019 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, 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»



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. _____ от 15.09.2021 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», сообщает, что следующие объекты недвижимого имущества:

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

были приобретены фондом по договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на объекты № 1-3 зарегистрировано 20 января 2021 г., на объекты № 4-5 – 13 января 2021 г.

После приобретения работ по реконструкции зданий и сооружений, а также улучшений на земельных участках не производилось.

Заместитель генерального директора
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»



Постников Е.А.

Исх.№ _____ от **15**.09.2021 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1-3, общей площадью 15 499,3 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1976 и Гаража по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, к.н. 50:27:0020806:2197, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», заключен Долгосрочный договор аренды от 01.11.2019 г. с ООО «НТС «Градиент», сроком до 16 марта 2027 года, по условиям которого, арендный поток, за период 01.10.2021-30.09.2022, составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м. / число м/м	Ставка, руб. кв.м./год, (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	14 091,60	3 932,79	55 419 364,42
2	Помещения зарядной	157,10	7 978,23	1 253 380,51
3	Помещения АБЧ	1 267,20	7 978,23	10 110 017,73
4	Технические помещения	64,00	3 932,79	251 698,84
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286,00	12 727,18	3 639 974,15
6	Машинместо (легковые)	35,00	2 638,30	92 340,67
7	Операционные расходы	15 865,90	1 044,77	16 576 195,70
Итого:				87 342 972,02

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Заместитель генерального директора
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»



Постников Е.А.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499) 702-52-70*

Исх. 01/20201113-2 от 13.11.2020г.

по месту требования

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», сообщает, что при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на земельном участке с кадастровым номером: 50:27:0020806:2718 общей площадью 37 632 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район (далее - Земельный участок). Застройщиком, в период с 2017-2019гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования и строительства, включающий земляные работы, благоустройство территории под строящийся складской корпус, расположенного в пределах земельного участка, в том числе укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон.

Земельный участок оснащен коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплосети, газоснабжение.

Уполномоченный представитель
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Вьюн Е.В.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

И

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У.
ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Соглашение
о сервитуте и эксплуатации

г. Москва

Настоящее Соглашение о сервитуте и эксплуатации (далее – «Соглашение») заключено 01 декабря 2020 года в городе Москва, Российская Федерация, между:

- (1) **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Шайнурова Романа Фларитовича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 3415766 от 23 июня 2020 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-671 (далее – «Собственник»), с одной стороны, и
- (2) **Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 5728608 от 30 ноября 2020 года, удостоверенной Громовой Ю.А., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Ю.В., зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2020-14-394 (далее – «Пользователь»), с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «Стороны», и по отдельности – «Сторона».

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

- (А) Между Сторонами заключен Договор купли-продажи объектов недвижимости № ВАЛ/9/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года (далее – «Договор»), в соответствии с которым Собственник на условиях и за цену, предусмотренные Договором, обязан передать в собственность Пользователю следующие объекты недвижимости (далее

совместно – «Объекты Пользователя»);

- Здание, которое представляет собой следующий объект недвижимости – Здание, назначение: нежилое здание, наименование: универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9, количество этажей: 1-3, общей площадью 15 499.3 кв. м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1976, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 1;
 - АРМ, который представляет собой следующий объект недвижимости – Сооружение, наименование: гараж по ПЗУ № Г9, назначение: 9) иные сооружения производственного назначения, количество этажей: 1, общей площадью 268,7 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:2197, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, земельный участок с кадастровым номером;
 - Земельный Участок, который представляет собой земельный участок, 50:27:0020806:2718 общей площадью 37 632 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов,.
- (Б) Объекты Пользователя расположены в Промышленном парке РНК Валищево по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, промышленный парк «Валищево» (далее – «Комплекс»);
- (В) Собственник является собственником земельных участков, дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей Комплекса;
- (Г) Доступ к Объектам Пользователя осуществляется через Земельный участок Комплекса (как он определен далее),
- (Д) Дорожная инфраструктура (внутренние проезды, парковка), элементы благоустройства и инженерные сети Комплекса используются Пользователем для доступа к Объектам Пользователя и его эксплуатации,

Исходя из принципа «Свободы договора» (статья 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего Соглашения (ранее и далее – «Земельный участок Комплекса»). Право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.

По настоящему Соглашению Собственник также принимает на себя обязательство по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению.

- 1.2. Земельный участок Комплекса, в отношении части которого устанавливается сервитут, представляет собой земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 119 130 кв.м, кадастровый номер: 50:27:0020806:1485, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево.

Земельный участок Комплекса принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» («Фонд»), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 30.11.2019 года («Выписка из ЕГРН»).

- 1.3. Выписка из ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса с указанием границ и зоны действия сервитута общей площадью 11 972 кв.м являются Приложением № 1 к настоящему Соглашению.
- 1.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельный участок Комплекса, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Сервитут также сохраняется при разделе / объединении / выделе / перераспределении Земельного участка Комплекса, при котором сервитут распространяется на соответствующие новые земельные участки в соответствующей части. В указанном случае Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к настоящему Соглашению об уточнении границ (зоны действия) сервитута. В указанном случае по запросу Собственника Пользователь обязан предоставить свое письменное согласие на снятие сервитута с иных земельных участков, не попадающих в зону сервитута в целях доступа к Объектам Пользователя.
- 1.5. В случае перехода права собственности на Объекты Пользователя (или на любой из них или на любую их часть) или на расположенные на них объекты недвижимости (полностью или в части) к третьему лицу такое третье лицо получает право прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в границах сервитута при подписании дополнительного соглашения к настоящему Соглашению или заключении отдельного соглашения о сервитуте и эксплуатации с третьим лицом.
- 1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельного участка Комплекса, в отношении части которого он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими

пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

- 1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.
- 1.8. Сервитут, устанавливаемый по настоящему Соглашению, подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута (включая кадастровый учет части Земельного участка Комплекса для сервитута) в установленном законодательством порядке в течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате ежемесячной платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю (а также сотрудникам, подрядчикам, контрагентам и посетителям Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом (далее – «**Правила пользования Комплексом**»)) при осуществлении сервитута Земельного участка Комплекса на условиях, установленных в настоящем Соглашении.

Собственник вправе в любое время вносить изменения в Правила пользования Комплексом, при условии, что такие изменения не должны ухудшать финансовые обязательства Пользователя по Соглашению и/или накладывать на него дополнительные меры ответственности в виде штрафов, неустоек. Осуществление сервитута Пользователем не должно влиять на безопасность лиц, сохранность имущества Собственника и третьих лиц, находящихся на территории Комплекса, препятствовать третьим лицам в доступе на территорию и перемещению по территории Комплекса (проходу / проезду);

2.1.3. обеспечивать надлежащую эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию, своевременный ремонт обустроенных на Земельном участке Комплекса Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2, что включено в плату, указанную в пункте 3.1. Соглашения.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем теплоснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию

пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке Комплекса, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

- 2.1.4. заранее уведомлять Пользователя о планируемых объемах, сроках и видах работ, проводимых на Земельном участке Комплекса в сфере действия сервитута, если такие работы могут временно создавать ограничения для доступа в рамках сервитута на этот период (за исключением проведения аварийных работ/ чрезвычайных и экстренных ситуаций). В случае возникновения таких ограничений Собственник при наличии возможности предоставляет Пользователю альтернативную возможность для осуществления сервитута для целей доступа к Объектам Пользователя.

2.2. Пользователь обязан:

- 2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;
- 2.2.2. своевременно осуществлять оплату платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения;
- 2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие, предусмотренное пунктом 1.6 настоящего Соглашения;
- 2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку Комплекса в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения, не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей невозможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объекты Пользователя;
- 2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут необоснованно ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения;
- 2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельном участке Комплекса; возмещать ущерб,

причиненный Собственнику из-за действий/ бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объекты Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

- 3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 171 (сто семьдесят один) рубль, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания и АРМ, что составляет в месяц 226 089,08 (двести двадцать шесть тысяч восемьдесят девять и 08/100) рублей (ранее и далее – «Плата»).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 2021 года и каждый последующий год до 2027 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 2027 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1. настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который на дату подписания настоящего Соглашения публикуется в Интернете по адресу: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm).

- 3.2. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику Плату, установленную в пункте 3.1. настоящего Соглашения, на ежемесячной основе не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Собственник ежемесячно выставляет Пользователю счета на оплату. Неполучение Пользователем счета не является основанием для неоплаты или задержки в оплате.
- 3.3. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя платежа.
- 3.4. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы основных платежей.
- 3.5. В случае надлежащего исполнения Пользователем своих обязательств по Соглашению, при невозможности Пользователя (а также сотрудников, подрядчиков, контрагентов и посетителей Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом), беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя, Пользователь вправе

приостановить внесение Платы, предусмотренной настоящим Соглашением, до устранения Собственником выявленных нарушений, о чем письменно уведомляет Собственника. Во избежание сомнений Пользователь не несет ответственности за несвоевременную оплату Платы в таком случае.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя выплаты неустойки в размере 0,05% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 20 (двадцати) дней просрочки, в размере 0,08% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 21-го по 30-й день просрочки, 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 31-го дня просрочки и до даты устранения нарушения, но не более 10% от неоплаченной в срок суммы. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. Независимо от иных положений настоящей статьи 4 Соглашения одна Сторона в соответствии с правилами статьи 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации обязуется возместить другой Стороне имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с привлечением другой Стороны к ответственности путем наложения штрафов уполномоченными органами на основании требований и/или претензий уполномоченных органов, предъявленных к другой Стороне в результате нарушения обязательств по Соглашению и/или требований законодательства Российской Федерации, допущенных Стороной и/или привлекаемыми ей лицами, в том числе в результате нарушения Стороной и/или привлекаемыми ей лицами требований и обязательств, установленных экологическим законодательством и/или законодательством в области охраны окружающей среды (далее совместно — «Требования Уполномоченных органов» или по отдельности — «Требование Уполномоченного органа»), на условиях и в сроки, предусмотренные в настоящем пункте 4.2. Соглашения.

Имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с событиями, указанными в первом абзаце настоящего пункта 4.2 Соглашения, подлежат возмещению Стороной на основании требования другой Стороны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Стороной уведомления о необходимости возместить другой Стороне имущественные потери по основаниям, указанным в настоящем пункте 4.2. Соглашения, при этом размер возмещения соответствующих потерь признается равным совокупности следующих сумм:

сумма соответствующих претензий, требований и/или исков уполномоченных органов (включая административные штрафы); и

сумма всех убытков, понесенных другой Стороной в связи с тем, что наступило и

существует соответствующее обязательство, указанное в первом абзаце настоящего пункта 4.2. Соглашения.

Возмещение убытков, имущественных потерь /или уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению.

- 4.3. Собственник вправе приостановить предоставление доступа Пользователю к Объектам Пользователя через Земельный участок Комплекса, а также приостановить выполнение соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению, в случае нарушения Пользователем сроков оплаты Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения и не устранения данного нарушения в течение указанных 10 (десять) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Собственника о нарушении сроков и порядка оплаты. Доступ Пользователя к Объектам через Земельный участок Комплекса возобновляется на следующий день после погашения Пользователем задолженности по оплате Платы по настоящему Соглашению.
- 4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождают Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению. Возмещение убытков, имущественных потерь, уплата неустоек и иных штрафных санкций осуществляется Пользователем за счет средств управляющей компании ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (ИНН 7722270922, КПП 770301001).
- 4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4.6. Собственник обязуется возместить Пользователю документально подтвержденные расходы, возникшие у Пользователя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3 Соглашения и в Приложении №2 к Соглашению, а также в случае невозможности Пользователем, беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.
- 5.2. Если какой-либо спор, вытекающий из настоящего Соглашения или в связи с ним, не разрешен в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты направления требования соответствующей Стороной в досудебном (претензионном) порядке, то любой такой спор подлежит передаче на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд города Москвы, если иное не установлено императивными нормами законодательства

Российской Федерации.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и прекращает свое действие в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или по соглашению Сторон. Сервитут вступает в силу в момент его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, Стороны несут в равных долях.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Управляющая компания (ООО УК «А класс капитал») осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом РФ от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

6.4. Пользователь подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:

6.4.1. владельцем инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент»;

6.4.2. участником ООО УК «А класс капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «А класс капитал».

Пользователь также гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Соглашению не будет приобретать инвестиционные паи Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент».

6.5. Собственник подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:

6.5.1. владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»;

6.5.2. участником ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв.

- 6.6. Собственник подтверждает, что является зарегистрированным собственником Земельного Участка Комплекса, и что отсутствуют какие-либо ограничения (обременения) Земельного Участка Комплекса, препятствующие Пользователю реализовать свое право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса как оно предусмотрено п.1.1 настоящего Соглашения.
- 6.7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр - для Регистрирующего органа.
- 6.8. Соглашение включает следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
- 6.8.1. Приложение № 1. Выписка ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса;
- 6.8.2. Приложение № 2. Перечень работ и услуг;
- 6.8.3. Приложение № 3. Правила пользования Комплексом;
- 6.8.4. Приложение № 4 Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал» Д.У.
Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Адрес:

123112, города Москва, Пресненская набережная,
дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната
7

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ
Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Адрес:

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10,
этаж 15, помещение III, комната 20

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал» Д.У.
Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Представитель по доверенности

Шайнуров Р.Ф.



Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ
Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности

Постников Е.А.



Приложение № 1 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации

**ВЫПИСКА ЕГРН В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА И
СХЕМА ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА**

[приведено на следующих 4 листах]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.11.2020, поступившего на рассмотрение 30.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7			
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485			
Номер кадастрового квартала: 50:27:0020806			
Дата присвоения кадастрового номера: 11.09.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес (местоположение): Московская область, р-н Подольский, с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево			
Площадь, м2: 119130 +/- 86			
Кадастровая стоимость, руб: 124212085.8			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для жилищного строительства			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности.			
Получатель выписки: Пронина Александра Сергеевна			

полное наименование должности		полный текст подписи	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7			
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/027/2019-28 01.11.2019 09:44:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/001/2019-26 13.08.2019 13:43:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/001/2019-25 13.08.2019 13:37:35
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Общество с ограниченной ответственностью "Вино он-лайн АГ", ИНН: 5024064362
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/027/2019-22 19.07.2019 13:53:54
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/001/2019-20 06.06.2019 12:50:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ТНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал"

полное наименование должности		подпись	М.П.
		инициалы, фамилия	

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-44565180			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485			

2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1485-50:027/2018-1 14.09.2018 15:38:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут	
4.1	вид:	01.11.2019 09:45:21	
	дата государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50:027/2019-29	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 01.11.2019 с 01.11.2019	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании, № D180382145, Выдан 19.02.2019	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19.02.2019 г. D180382145, Выдан 17.07.2019	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут	
4.2	вид:	15.08.2019 09:19:24	
	дата государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50:001/2019-27	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 15.08.2019 с 15.08.2019 бессрочно	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Независимая финансовая компания ГРОСС", ИНН: 7733901425	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дополнительное соглашение № 2 к соглашению об установлении частного сервитута земельных участков от 22 марта 2017 года, Выдан 29.07.2019 .	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 22 марта 2017 года, Выдан 17.08.2018 .	
		Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 22.03.2017 .	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут	
4.3	вид:	12.08.2019 18:07:20	
	дата государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-24	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019	
	основание государственной регистрации:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут	
4.4	вид:	12.08.2019 17:55:50	
	дата государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-23	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019	
	основание государственной регистрации:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут	
4.5	вид:	06.06.2019 12:50:10	
	дата государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-21	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 06.06.2019 с 06.06.2019 Бессрочно	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 02.04.2019	
	основание государственной регистрации:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

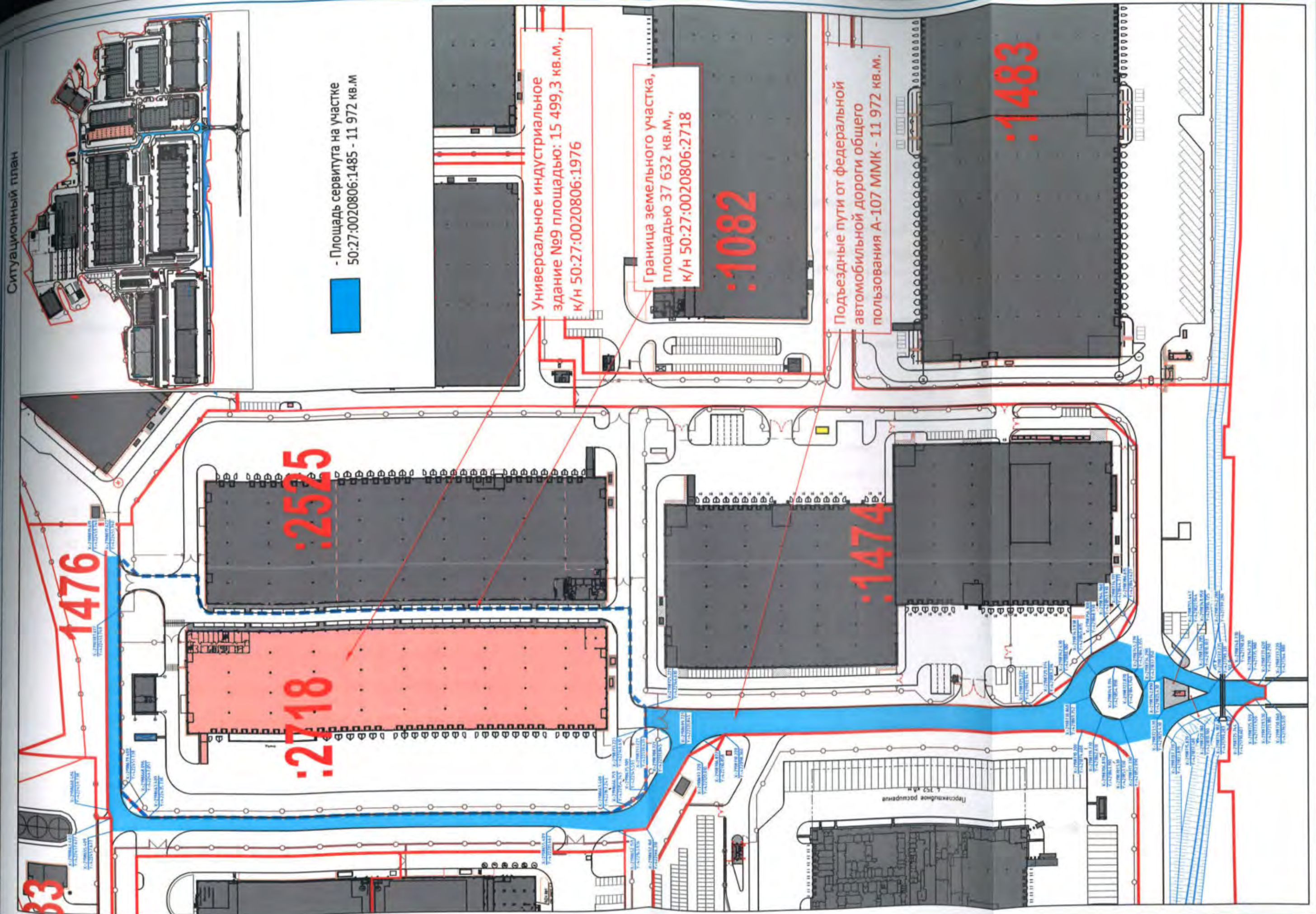
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.09.2018 15:38:29	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/027/2018-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.08.2014 по 01.06.2029 с 28.08.2014 по 01.06.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №8 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 29.06.2017 Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 17.10.2017 Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 14.11.2017 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 19.10.2017 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент", Выдан 28.08.2014 Документ нотариально удостоверен: 28.10.2014 Фельде Марина Геннадиевна, нотариус города Москвы 1к-1448	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	14.09.2018 15:38:26	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/027/2018-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2018 с 19.07.2018 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута в отношении земельных участков, Выдан 28.06.2018 Дополнительное соглашение к Соглашению об установлении частного сервитута в отношении земельных участков от 28.06.2018 г., № 3, Выдан 01.10.2018 Дополнительное соглашение №4 к Соглашению об установлении частного сервитута в отношении земельных участков от 28.06.2018 г., Выдан 24.10.2018	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №5 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7	
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180					
Кадастровый номер:					
	50:27:0020806:1485				
План (чертеж, схема) земельного участка					
Масштаб 1:7000					
Условные обозначения:					
полное наименование должности			подпись		
			инициалы, фамилия		



Приложение № 2 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

[При необходимости, данный перечень уточняется при подписании соглашения при этом цена не изменяется]

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. Инженерные сети: Система пожаротушения

1.1. Пожарный резервуар

- 1.1.1. осмотр;
- 1.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;
- 1.1.3. ремонт по необходимости;

1.2. Станция пожаротушения

- 1.2.1. работоспособность насосов;
- 1.2.2. ремонт по необходимости;
- 1.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
- 1.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;
- 1.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;
- 1.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;
- 1.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;
- 1.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;
- 1.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

2. Инженерные сети: Электроснабжение

2.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция, 1 ДГУ – пожарное депо)

2.1.1. техническое обслуживание;

2.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

2.2. Внешнее освещение территории и дорог:

2.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;

2.2.2. проверка сопротивления изоляции;

2.2.3. подача отчетов в государственные органы;

2.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;

2.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки;

2.3. Трансформаторные подстанции и РП:

2.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;

2.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;

2.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

3. **КПП (контрольно-пропускные пункты общие для Комплекса)**

3.1. осмотр;

3.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт;

3.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков, приводов ручного и дистанционного управления;

4. **Асфальтное покрытие**

4.1. осмотр;

4.2. ремонт при необходимости;

5. **Озеленение**

5.1. газоны внешние, внутренние:

- 5.1.1. скос травы;
- 5.1.2. обновление газонов;
- 5.2. Кустарники
 - 5.2.1. посадка;
 - 5.2.2. обрезка;
- 5.3. содержание охранной полосы (требование пожарных);
- 5.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащищающего забора;
- 6. Территория внутренняя и внешняя (подъездные пути)**
 - 6.1. сезонная (зимняя) механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
 - 6.2. сезонная (летняя) уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.;
- 7. Охрана периметра Комплекса**
 - 7.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
 - 7.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.
 - 7.3. организация и обеспечение пропускного режима в соответствии с Правилами пользования Комплексом

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ КОМПЛЕКСОМ

Настоящие Правила пользования логистическим складским комплексом (далее – «Правила пользования Комплексом») разработаны на основе Закона Российской Федерации от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

1. ТЕРМИНЫ

- 1.1. «**Внутриобъектовый режим**» – режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.
- 1.2. «**Бюро пропусков Комплекса**» – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.
- 1.3. «**Застройщик**» означает ООО «Проект-Девелопмент» (ОГРН 1136685023419, с местом нахождения по адресу: 620100, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Ткачей, д. 23, офис 3.17);
- 1.4. «**Комплексе**» – Логистический складской комплекс «Валищево», включающий в себя, в том числе, Складской корпус, КПП, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево.
- 1.5. «**Начальник Комплекса**» – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.
- 1.6. «**Общая территория Комплекса**» – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.
- 1.7. «**Посетитель**» – любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.
- 1.8. «**Представитель**» – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.
- 1.9. «**Пропускной режим**» – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза

товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

- 1.10. **«Резидент»** – любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.
- 1.11. **«Служба безопасности Комплекса»** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропусчного режима и Внутриобъектового режима.
- 1.12. **«Служба эксплуатации Комплекса»** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропусчного и Внутриобъектового режимов.
- 1.13. **«Управляющая компания»** или **«УК»** – юридическое лицо, выбранное Застройщиком или Продавцом для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропусчного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Застройщик или Продавец предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Застройщиком или Продавцом в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропусчного 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 организуются и контролируются УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропусчного 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 Пропусчного

режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

- 2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.
- 3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА

- 4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).
- 4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.
- 4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.
- 4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории

Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.

- 4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утеревший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.
- 4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

- 5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.
- 5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.
- 5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.
- 5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказанных случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.
- 5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.
- 5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.
- 5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.
- 5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:
- 5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;
 - 5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;
 - 5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

- 6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.
- 6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства, фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Покупателя – количество согласно Договора.
- 6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на

территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещен.

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 Пропусчного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);

7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).

7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.

- 7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.
- 7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.
- 7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.
- 7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:
- 7.7.1. находиться посторонним лицам;
 - 7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;
 - 7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;
 - 7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;
 - 7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;
 - 7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;
 - 7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;
 - 7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;
 - 7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;
 - 7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;

- 7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ, НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:

- 8.1.1. выполнять правила Пропусчного 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 Пропусчного режима и Внутриобъектового режима;
- 8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю Пропусчного режима; предъявлять пропуски и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;
- 8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;
- 8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;
- 8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;
- 8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.

8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:

- 8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;
- 8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;
- 8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск, по которому затруднительно

идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:

- 9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;
- 9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;
- 9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;
- 9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;
- 9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;
- 9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;
- 9.1.7. для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

- 9.2.1. перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

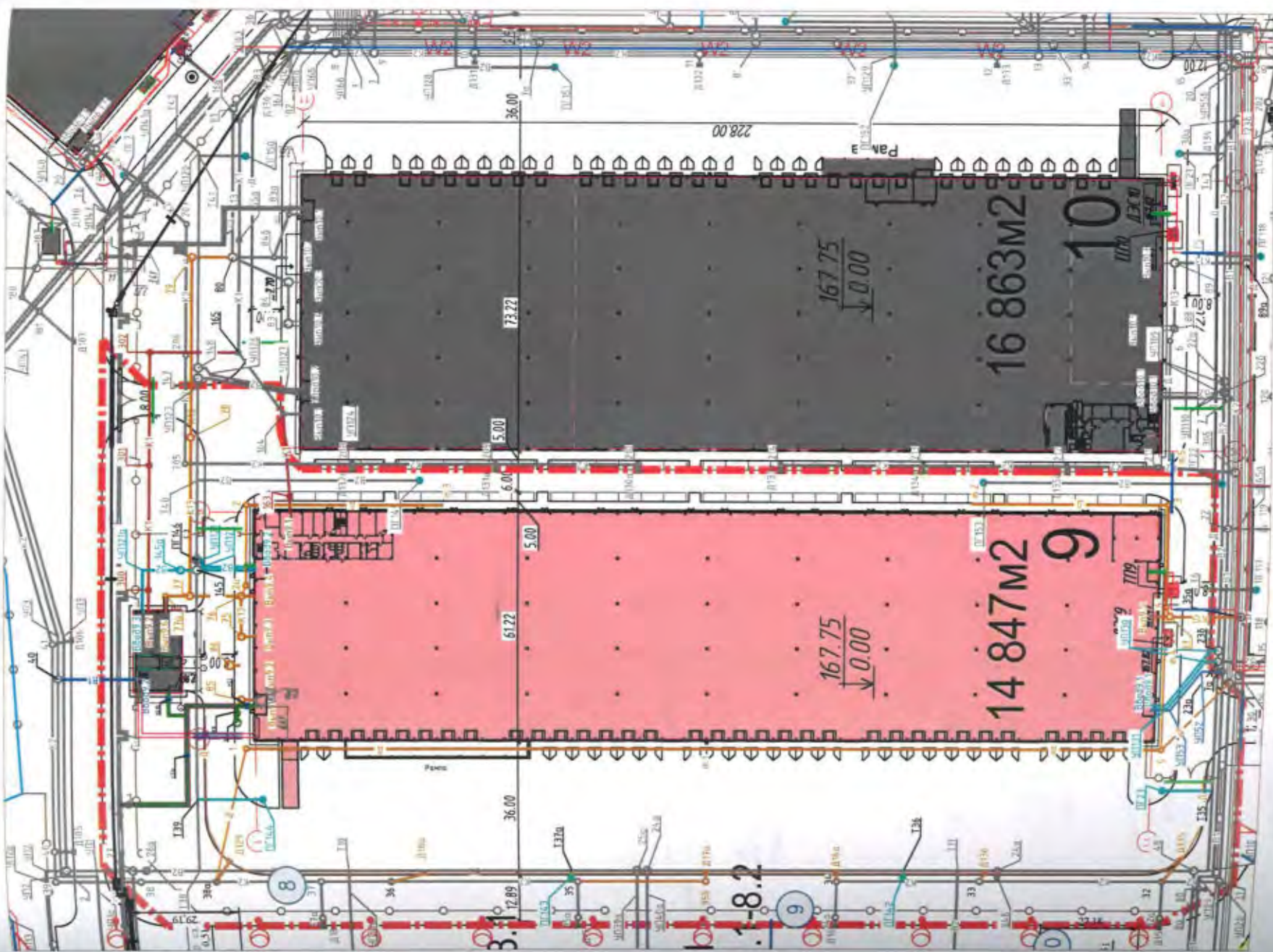
Приложение № 4 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

[приведено на следующих 4 листах]

№ п/п	Вид сети, участки.	Границы балансовой принадлежности
1.	<i>Водопровод противопожарный (В2)</i>	
1.1	Двухтрубный ввод 9.1 со стороны оси П до наружной стенки колодца №23а, №23б.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №23а, №23б.
1.2	Двухтрубный ввод 9.2 со стороны оси I до наружной стенки колодца №145, №ПГ146.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №145, №ПГ146.
1.3	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т39 до колодца №ПГ144.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.4	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т37а до колодца №ПГ143.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.5	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т36 до колодца №ПГ142.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.6	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т35 до колодца №ПГ23.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.7	Ввод 9.3 водопровода в АРМ корпуса 9 по оси 4 до наружной стенки колодца №145, включая промежуточный колодец №145а.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №145.
2.	<i>Тепловые сети</i>	
2.1	Участок тепловой сети от ввода в корпус до колодца №9.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №9.
2.2	Участок тепловой сети от тройникового ответвления до мокрого колодца №14, включая промежуточный спускной колодец СК8.	В полном объеме на балансе Покупателя.
3.	<i>Дренаж дорожных одежд</i>	
3.1	Участок трубопровода в границах акта балансовой принадлежности.	В полном объеме на балансе Покупателя.
4.	<i>Дренаж фундаментов</i>	
4.1	Участок трубопровода в границах акта балансовой принадлежности.	В полном объеме на балансе Покупателя.
5.	<i>Кабельные линии 0,4кВ</i>	

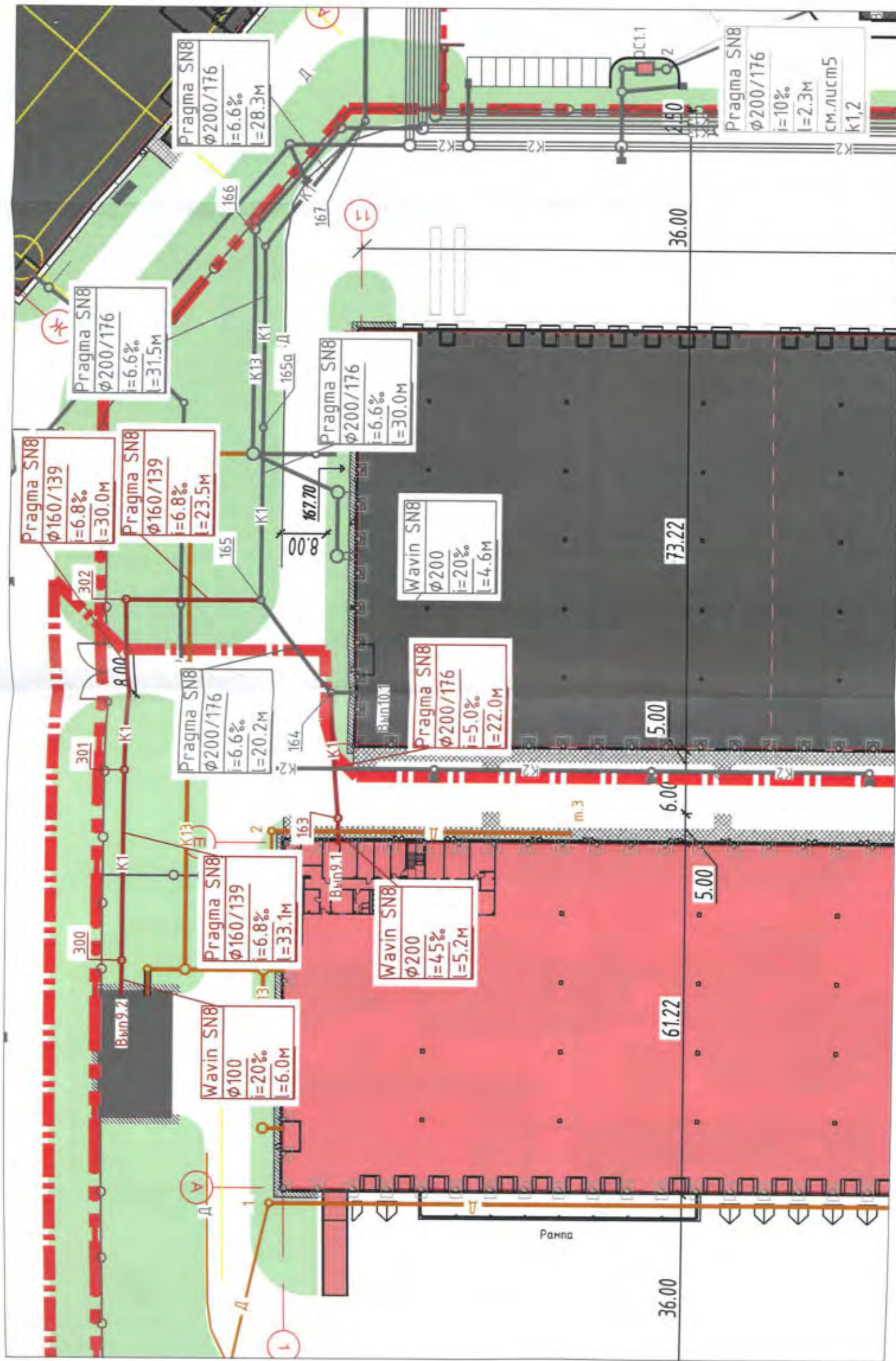
5.1	Все сети электроснабжения, отходящие от ТП-9, ДЭС-9, включая ДЭС-9, а также все сети 0,4кВ в границах по арпб на корпус 9	В полном объеме на балансе Покупателя.
6.	<i>Кабельные линии 10кВ</i>	
6.1	Кабельная линия от отходящей ячейки РП-10 кВ до кабельных наконечников на вводе в ТП-9, включая ТП-9	В полном объеме на балансе Покупателя.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Сети в границах АРБП:	
ПТ	Пожарный гидрант
В1	Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод
В2	Сущ. противопожарный водопровод
К1	Сущ. трубопровод бытовой канализации
К2	Сущ. трубопровод дождевой канализации
К13	Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой
Д	Сущ. дренаж дорожных одежд
Г1	Сети теплоснабжения в стальном футляре
Г2	Сети теплоснабжения
Г3	Кабель 20кВ
Г4	Кабель 0.4кВ
Г5	Сети теплоснабжения в стальном футляре
Г6	Сети теплоснабжения
Г7	Сети газоснабжения
Проектируемые здания и сооружения	
Проектируемое озеленение территории	
Проектируемое ограждение территории	
Проектируемые тротуары и пешеходные дорожки	
Граница проектирования	
Граница участка в пределах землеотвода в литерах 1-2-3..9	





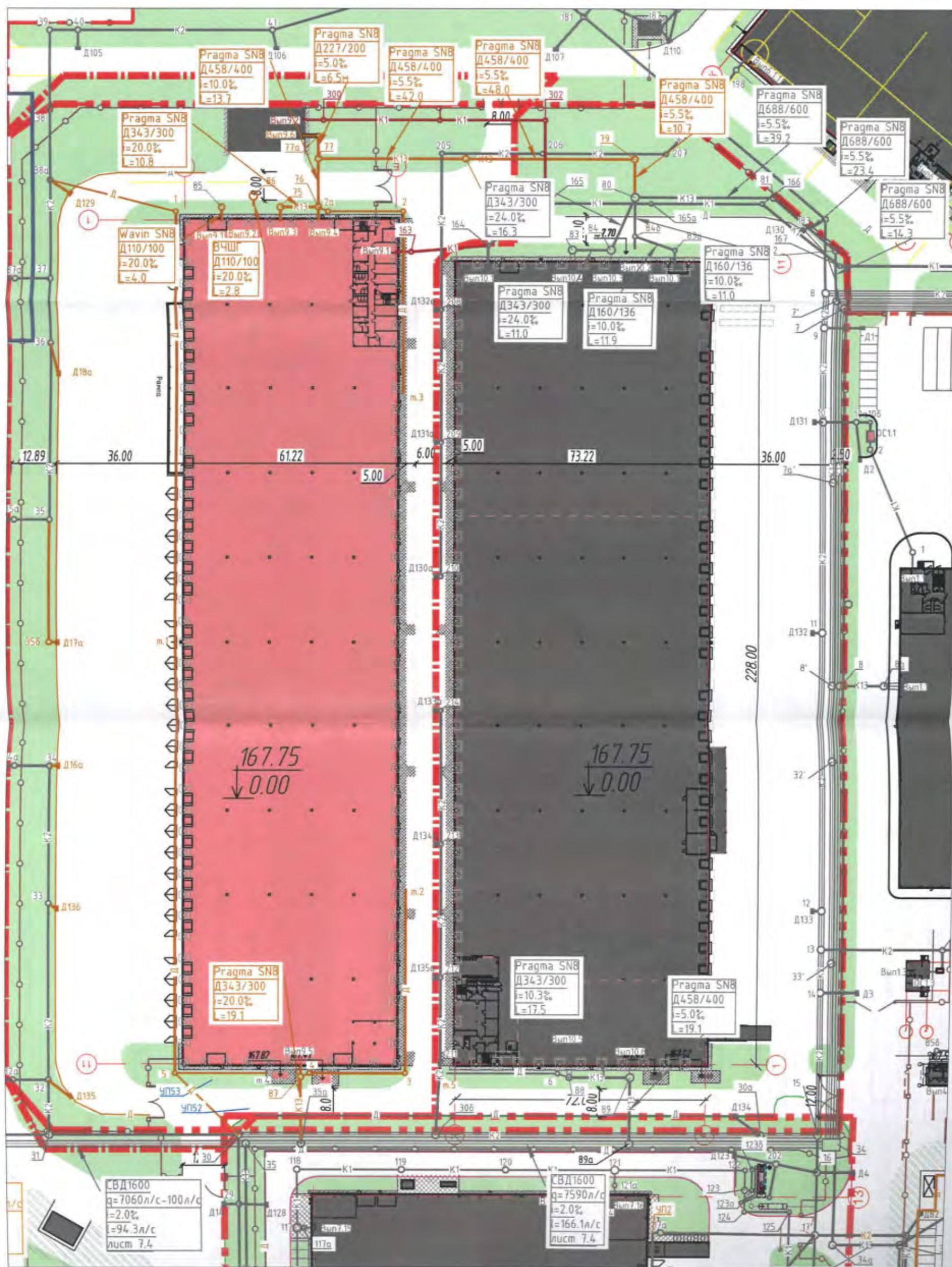
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Wavin SN8	φ110/103.6
i=20%	l=4.0м+3.0
см. лист 5	к4

Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8	φ110/103.6
i=20%	l=4.0м+3.0
см. лист 5	к4

Обозначение предыдущего этапа проектирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Wavin SN8
D110/103.6
i=20.0%
L=4.0m+3.0
см. лист 5
K4

Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8
D110/103.6
i=20.0%
L=4.0m+3.0
см. лист 5
K4

Обозначение предыдущего этапа проектирования

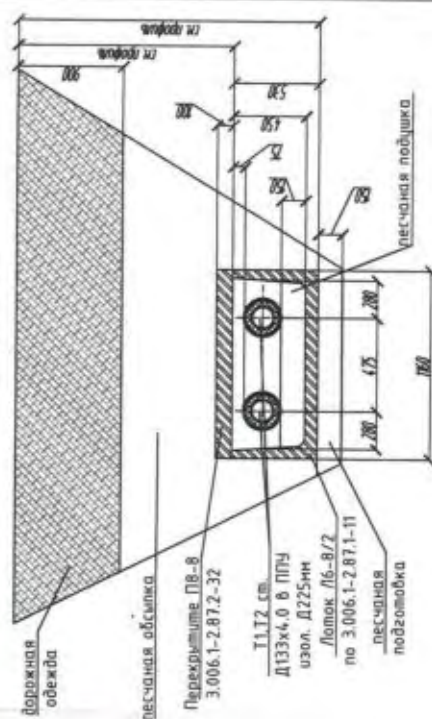
ת

- Существующие здания и сооружения
- Проектируемые здания и сооружения
- Проектируемое озеленение территории
- Проектируемое ограждение территории
- Проектируемые тротуары и пешеходные дорожки

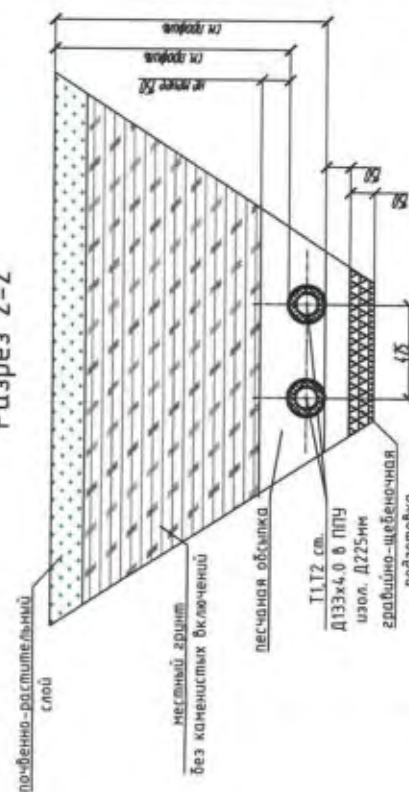
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

- Проектируемый участок тепловой сети Т1,Т2
Бетонный лоток для прокладки сетей под дорогой
Стальной футляр для прокладки сетей под дорогой

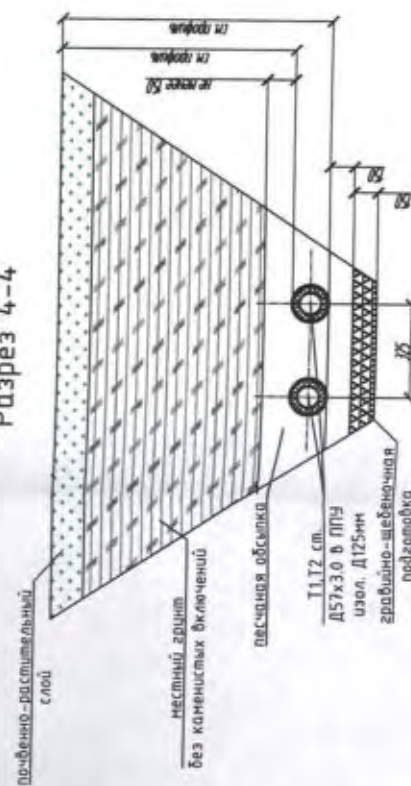
Разрез 1-1



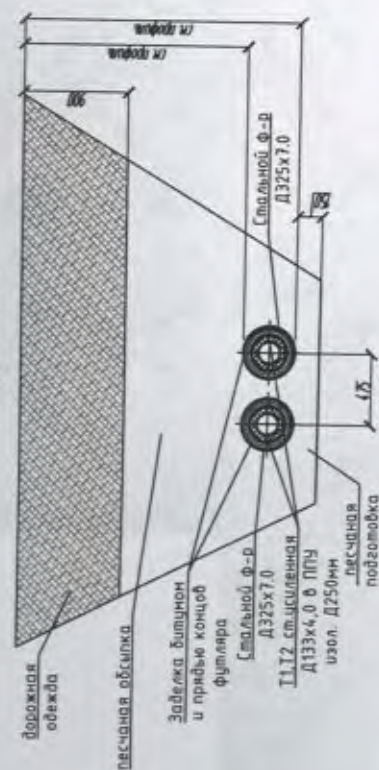
Разрез 2-2



Разрез 4-4



Разрез 3-3

[illegible]

Всего в данном документе прошито, пронумеровано и удостоверено подписями и печатями 44 (срок сдачи) листов

От Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» Представитель по доверенности Шайнуров Роман Фариатович Подпись: М.П. 	От Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» Представитель по доверенности Постников Евгений Александрович Подпись: М.П. 
--	---

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К СОГЛАШЕНИЮ О СЕРВИТУТЕ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТ 01 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

г. Москва

«18» февраля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации от 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности от 15 декабря 2020 года, удостоверенной Баклановой В.О., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-2517, (далее - «Собственник»), и

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 20 января 2021 года, удостоверенной Коряпиной Ксенией Константиновной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2021-3-83 (далее - «Пользователь»),

далее по тексту Собственник и Пользователь совместно именуются «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее - «**Дополнительное соглашение №1**») к соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 года (далее - «**Соглашение**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ №1

1.1. Стороны согласились изменить наименование Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«Соглашение о сервитуте и эксплуатации № ВАЛ-С/9/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года».

1.2. Стороны согласились изменить первый абзац пункта 1.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.1. С даты передачи Пользователю Объектов Пользователя на основании передаточного акта по Договору Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2 настоящего Соглашения (ранее и далее - «**Земельный участок Комплекса**»). Право

ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.».

1.3. Стороны согласились изменить пункт 3.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 171 (сто семьдесят один) рубль, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания и АРМ, согласно расчетам в соответствии со стандартом БОМА, что составляет в месяц сумму в размере 226 089,08 (двести двадцать шесть тысяч восемьдесят девять и 08/100) рублей (ранее и далее – «Плата»).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 25 августа 2021 года и каждый последующий год до 2027 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 25 августа 2027 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который рассчитывается в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации.».

1.4. Стороны согласились дополнить пункт 3.2 Соглашения вторым абзацем в следующей редакции:

«Плата за неполный календарный месяц рассчитываются пропорционально количеству календарных дней, приходящихся на такой календарный месяц.»

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, то все термины, используемые в Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значения, указанные для таких терминов в Соглашении.
- 2.2. Стороны соглашаются, что Плата за январь 2021 года (с учетом второго абзаца пункта 3.2 Соглашения) подлежит оплате Пользователем в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения № 1.
- 2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, при этом Стороны особо согласовали, что в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 декабря 2020 года.
- 2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 является неотъемлемой частью Соглашения.
- 2.5. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Дополнительном соглашении № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и законодательством Российской Федерации.

Иные условия Соглашения, не измененные настоящим Дополнительным соглашением №1, сохраняют свою силу.

2.6. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

3. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Адрес:

123112, города Москва, Пресненская
набережная, дом 6, строение 2, этаж 19,
помещение I, комната 7

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ
Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Адрес:

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10,
этаж 15, помещение III, комната 20

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Представитель по доверенности



Вьюн Е.В./

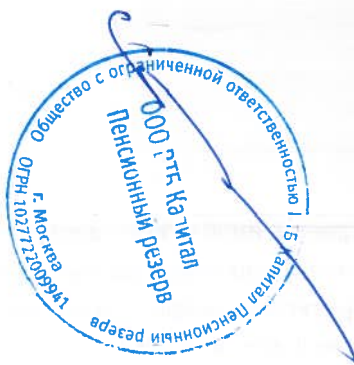
Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью
ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности



Постников Е.А./



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 12.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<u>13.08.2021 № 99/2021/410840649</u>			
Кадастровый номер:		<u>50:27:0020806:1977</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>50:27:0020806</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>21.03.2019</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>			
Адрес: <u>Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 2</u>			
Площадь, м²: <u>17247,9</u>			
Назначение: <u>Нежилое здание</u>			
Наименование: <u>Логистический промышленный парк «Валищево» (7-й очередь), 2-й этап УИЗ №10. Реконструкция</u>			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: <u>1-3</u>			
Материал наружных стен: <u>Смешанные</u>			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: <u>2019</u>			
Год завершения строительства: <u>данные отсутствуют</u>			
Кадастровая стоимость, руб.: <u>276683668.35</u>			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/41/08/40649			
Кадастровый номер:		50:27:002/0806:1977	

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:	Бегешева 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 незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ ИНН 7722270922		

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
М.П.				

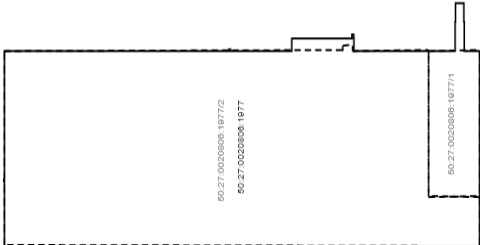
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410840649			
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):		50:27:0020806:1977	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		2.1. 13.01.2021	
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		13.01.2021	
номер государственной регистрации:		50:27:0020806:1977-50/155/2021-21	
3. 3.1.1. 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	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410840649			
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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
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	
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БалтСтуи", ИНН: 7839469004	
3.	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	
вид:		Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:		14.01.2020	
номер государственной регистрации:		50:27:0020806:1977-50/001/2020-4	
3.2.2.	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:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАРВЕЛ КТ", ИНН: 7811365157	
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	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
М.П.				

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410840649			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		полное наименование должности	подпись
		ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
М.П.			

Здание				вид объекта недвижимости			
Лист № ____		Раздела <u>5.1</u>		Всего листов раздела <u>5.1</u> : ____		Всего листов выписки: ____	
13.08.2021		№ 99/2021/41/08/40649					
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			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

Здание				вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела	5.1	Всего листов раздела	5.1	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410840649					
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		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание									
вид объекта недвижимости									
Лист №		Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1:		Всего разделов:		Всего листов выписки:	
13.08.2021		№ 99/2021/410840649							
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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410840649			
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: МСК-73						
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		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	
М.П.						

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 6	Всего листов раздела 6:	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410840649			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части 2	
60:27:0020806:1977/2			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист №	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
13.08.2021	№ 99/2021/410840649				
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	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	
М.П.					

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	6.1	Всего листов раздела	6.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410840649						
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		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		
М.П.						

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.08.2021	№ 99/2021/410840649			
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

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 13.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
13.08.2021 № 99/2021/410843293			
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 +/- 65 кв. 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:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
13.08.2021 № 99/2021/410843293		
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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>		
13.08.2021 № 99/2021/410843293		
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 использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ ИНН 7722270922

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410843293			
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	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410843293		
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
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
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
3. 3.2.1. 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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.08.2021 № 99/2021/410843293			
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
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		20.01.2021
	номер государственной регистрации:		50:27:0020806:2525-50/143/2021-14
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.05.2019 Бессрочно
	3.3.1. 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:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410843293			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2525	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего листов выписки: ____
13.08.2021 № 99/2021/410843293			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2525	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-73			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	422412.47	219887.86	данные отсутствуют
2	422403.06	219889.72	данные отсутствуют
3	422397.9	219890.22	данные отсутствуют
4	422185.53	219890.22	данные отсутствуют
5	422183.53	219890.22	данные отсутствуют
6	422146.61	219890.22	данные отсутствуют
7	422146.61	219890.497	данные отсутствуют
8	422146.61	219890.297	данные отсутствуют
9	422146.61	219889.562	данные отсутствуют
10	422146.61	219872.522	данные отсутствуют
11	422147.6	219872.617	данные отсутствуют
12	422155.95	219873.422	данные отсутствуют
13	422155.95	219878.551	данные отсутствуют
14	422163.95	219878.551	данные отсутствуют
15	422174.36	219878.551	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: _____	Всего разделов: _____
13.08.2021 № 99/2021/410843293			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2525	

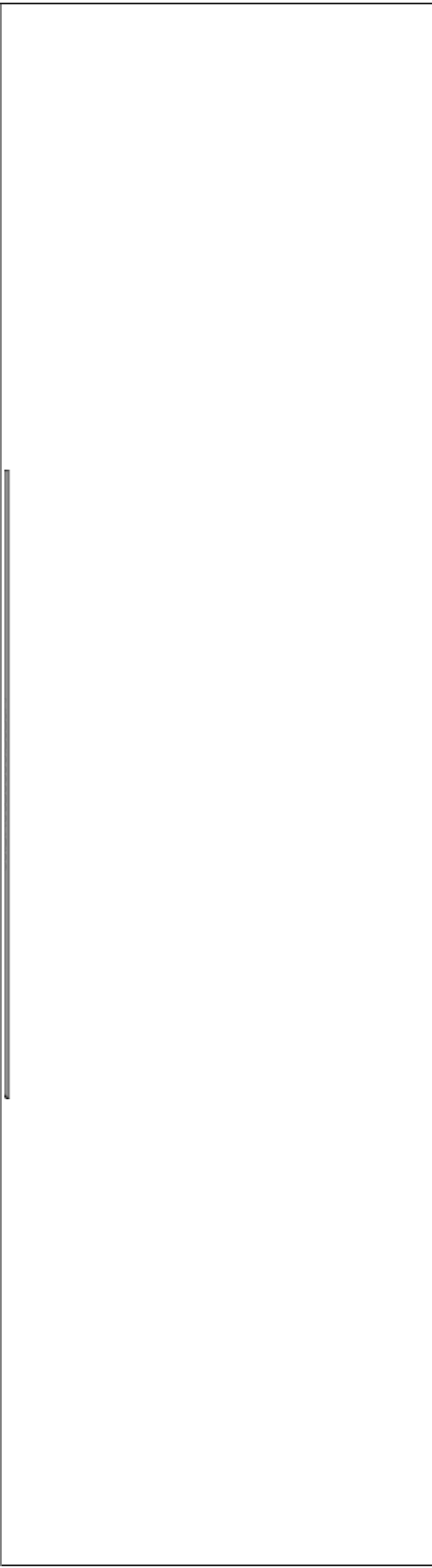
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	422395.36	2198785.51	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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.08.2021 № 99/2021/410843293		
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2525

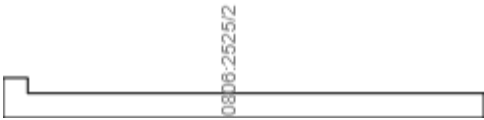
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:27:0020806:2525/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.08.2021 № 99/2021/410843293		
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2525

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>50:27:0020806:2525/2</u>	
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410843293			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2525	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	167	
2	80	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.08.2021 № 99/2021/410843293				
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
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
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
27	422147.59	2198895.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	422185.53	2198902.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	422183.53	2198904.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.08.2021 № 99/2021/410843293				
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
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
27	422147.59	2198895.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	422185.53	2198902.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	422183.53	2198904.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, 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./

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. № 02/2019-111-27
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 26;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно «**Объект Пользователя**»),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи деревни Валищево (далее – «**Комплекс**»), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 3»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 4»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 5»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.



1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных

участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста四тысяч двести 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 почты (e-mail), и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью, т.к. только сами Стороны и уполномоченными ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в Соглашении и являющимся электронной подписью соответствующей Стороны. Доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Каждая из Сторон в случае изменения адреса электронной почты/адреса для направления оригинала уведомлений должна незамедлительно направить другой Стороне соответствующее уведомление.

3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя

выплаты неустойки в размере 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,2% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,5% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника выплаты неустойки в размере 0,01% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,02% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,05% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Покупателя.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны в рамках исполнения настоящего Соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств другая Сторона вправе требовать возмещения причиненных указанным нарушением убытков.

4.7. ООО УК «А класс капитал» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ



5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и применяется к отношениям Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 настоящего Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами). Сервитут подлежит государственной регистрации..

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.

6.4. На дату подписания 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

8. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Собственника:



/В.С. Токарева /

Банковские реквизиты/ Bank details:

р/сч/ 407028107000000002756
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/сч/ 30101810600000000232
БИК 044525232
ИНН 7740000076
КПП 997750001

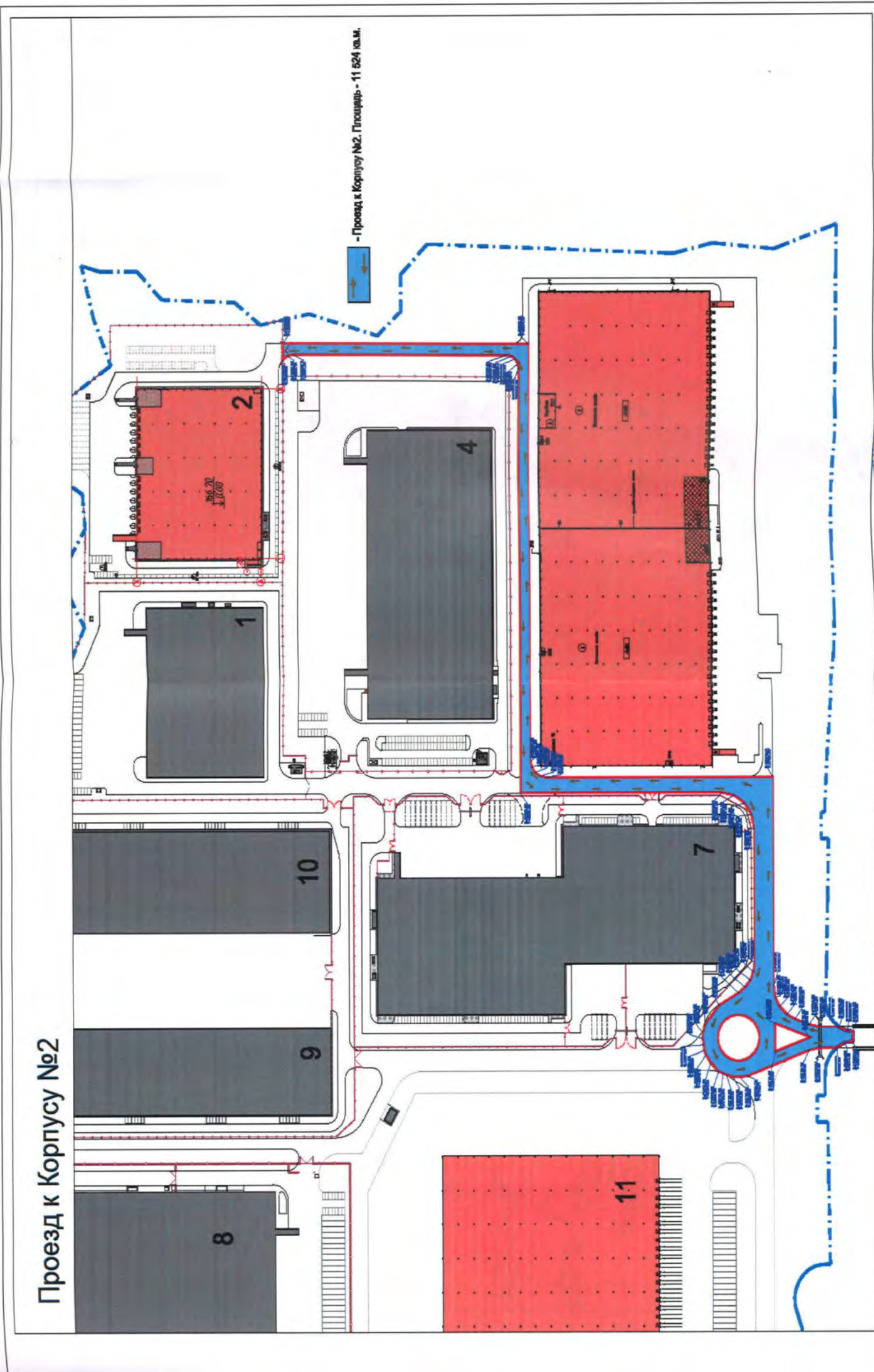
От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин /



Схема Земельного участка 1 для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1



От имени Пользователя:

МТС

А.В. Горячкин

От имени Собственника:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«А КЛАСС»

В.С. Токарева

Страница 10 из 23



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. **Инженерные сети: Система водоснабжения:**

1.1. Скважины

- 1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);
- 1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта- каждый раз после закачки вод);
- 1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;
- 1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;
- 1.1.5. ТО задвижек манометров, насосов;
- 1.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоснабжение Объекта Пользователя в объеме не менее 15м3/сут.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

1.2. Станция водоподготовки

- 1.2.1. технические обслуживание;
- 1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;
- 1.2.3. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
- 1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;
- 1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;
- 1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;
- 1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

1.3. Наружный водопровод

- 1.3.1. технические обслуживание трасс и колодцев;
- 1.3.2. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
- 1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

2. **Инженерные сети: Система пожаротушения**

2.1. Пожарный резервуар

- 2.1.1. осмотр;
- 2.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;
- 2.1.3. ремонт по необходимости;

2.2. Станция пожаротушения

- 2.2.1. работоспособность насосов;
- 2.2.2. ремонт по необходимости;
- 2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
- 2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;



- 2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;
- 2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;
- 2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;
- 2.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;
- 2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

3. **Инженерные сети: Система канализации**

3.1. Ливневая асфальтовая:

- 3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;
- 3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;
- 3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;
- 3.1.4. колодцы решетки, снеготаяные 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 электропроводки

4.3. Трансформаторные подстанции и РП

- 4.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;
- 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;

Видеонаблюдение

- 5.1. контроль работы системы;
- 5.2. ремонт по необходимости;

Общестроительные и ремонтные работы

- 6.1. мытье шумоизоляционного забора после зимнее-весеннего периода;
- 6.2. содержание, ремонт по необходимости шумоизоляционного забора;

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 уравниения;

Асфальтное покрытие

- 8.1. осмотр.
- 8.2. ремонт при необходимости;

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:

 /В.С. Токарева /

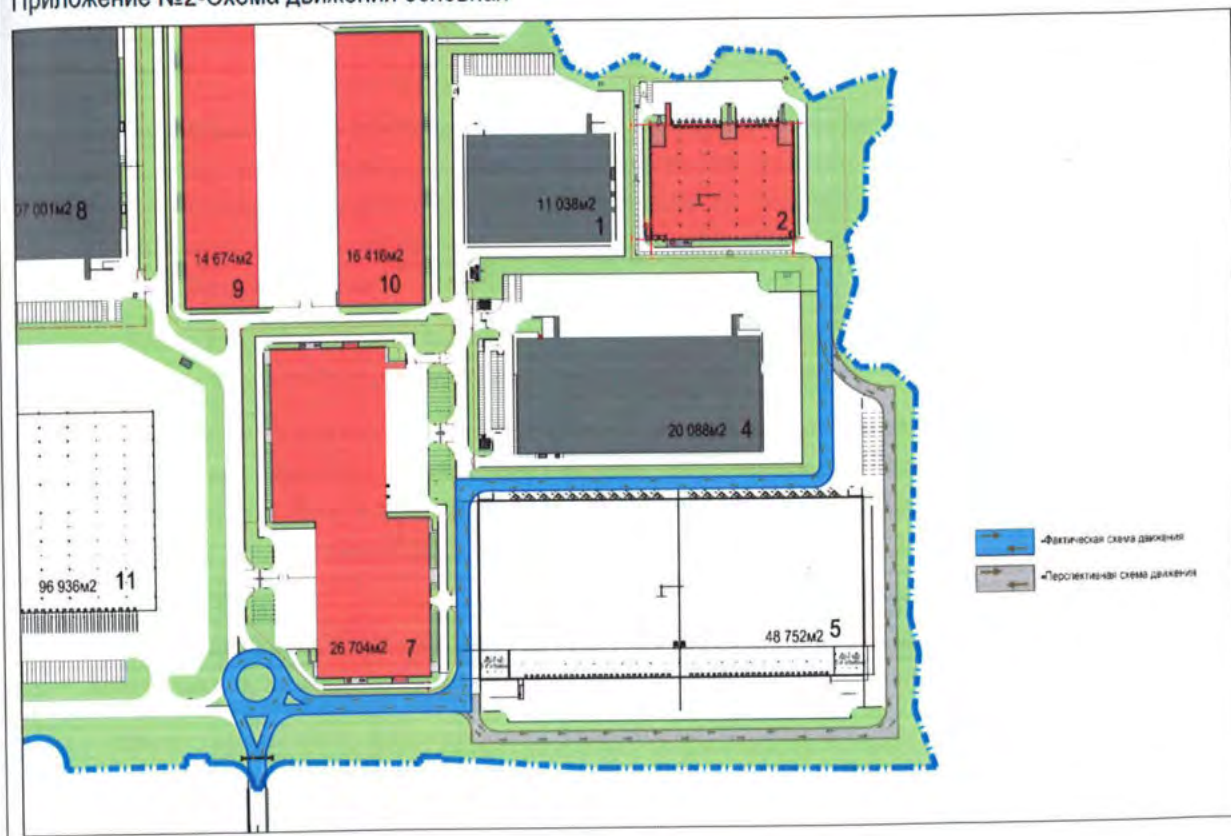

От имени Пользователя:

 /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:

От имени Пользователя:



/В.С. Токарева /



/А.В. Горячкин /



ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА

Настоящие Правила (далее – «**Правила Комплекса**») разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «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 проведения 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 организуются и контролируются УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.
- 2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.
- 2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.
- 2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.
- 3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА



- 4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).
- 4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.
- 4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.
- 4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.
- 4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утеревший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.
- 4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

- 5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.
- 5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.
- 5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.
- 5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказанных случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

- 5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплекса, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.
- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.
- 5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.
- 5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.
- 5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:
- 5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;
- 5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;
- 5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

- 6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.
- 6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства,

фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Арендаторов – количество согласно Договора Аренды.

- 6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.
- 6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.
- 6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

- 7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:
 - 7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;
 - 7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;
 - 7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.
- 7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:
 - 7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;
 - 7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;
 - 7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);
 - 7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).
- 7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.
- 7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.
- 7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

- 7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.
- 7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:
- 7.7.1. - находиться посторонним лицам;
 - 7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;
 - 7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;
 - 7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;
 - 7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;
 - 7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;
 - 7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;
 - 7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;
 - 7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;
 - 7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;
 - 7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

- 8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:
- 8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;
 - 8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;
 - 8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;
 - 8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю

Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

- 8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;
 - 8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;
 - 8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;
 - 8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.
- 8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:
- 8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;
 - 8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;
 - 8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

- 9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:
- 9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;
 - 9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;
 - 9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;
 - 9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;
 - 9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;
 - 9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;
 - 9.1.7. задерживать для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать

задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

От имени Собственника:


_____/В.С. Токарева /


От имени Пользователя:


_____/А.В. Горячкин /




Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Произведена государственная регистрация
сервисная
 Дата регистрации 24.10.2018
 Номер регистрации 50:24:0020806:1474-50100112018-17,18
 Государственный регистратор прав _____
 (подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена
 отделом предоставления
 государственных услуг
 в электронном виде



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

«17» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым пассивным инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К СОГЛАШЕНИЮ

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном
обслуживании от 19 февраля 2019 года

D180382145

г. Москва

8х 02/20190424-1
от 24.04.19

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;



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 407018104400000000231

в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,

к/сч 301018104000000000225

БИК 044525225

Пользователь:

**Публичное акционерное общество «Мобильные
ТелеСистемы»**

Адрес:

109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

Банковские реквизиты:

ИНН 7740000076

КПП 997750001

р/сч 407028107000000002756

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/сч 301018106000000000232

БИК 044525232

От имени Собственника:



В.Вьюн

От имени Пользователя:



А.В. Горячкин



ПАО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.


/ А.В. Горячкин

ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

Е.В. Вьюн



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Московская область

«27» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 164801001, с местом нахождения по адресу: 422540, Республика Татарстан, район Зеленодольский, г. Зеленодольск, промзона Технополис Новая Тура, павильон 3, помещение 15-09, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Доверенности от 04.07.2018г., далее именуемое «Инвестор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – «Акт») о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – «Инвестиционный договор») Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию

- Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 (1-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 14 582,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1976 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13186-2019 от 14.03.2013г.);
- Универсальное индустриальное здание №10 по ПЗУ №10 (2-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 16 598,3 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1977 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13185-2019 от 14.03.2013г.),
Расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево.

1. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Застройщика:

От имени Инвестора:

Генеральный директор

Уполномоченный представитель


/ Куликов А.Ю. /



/ Токарева В.С. /


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Валицево
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	4	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	Т	
Иное описание местоположения	территория промышленного парка "Валицево"	

Кадастровый номер здания	50:27:0020806:1977
Инвентарный номер здания	

Технический паспорт составлен по состоянию на

27.07.2020 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Южный филиал ГБУ Московской области "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	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. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (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 запретов 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 этажей, рам, открытых неотопливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

4. Состав объекта

№ на плане литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 27 июля 2020 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Т	Универсальное промышленное здание №10 (по ПЗУ № 10)	2 019		

Выполнил	Подпись	Проверил
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.
Богданов С.В.		Антонов И.А.



5. План этажа здания

План 2 этажа
Антресоль



Внутр. сан.

Выдана	Подпись	Проверка
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.
Бочков О.В.	Антонов Н.А.	Антонов Н.А.



Проверка

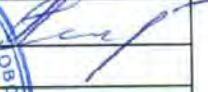
6. Экспликация к плану этажей здания

№ 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 промышленное 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 полумоечной 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 № 6/н (локальная смета)

на улучшения земельных участков, произведенные Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): инженерные коммуникации, земляные работы на участках, существующее 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	эксплуатационные		Всего	оплаты труда	материалы	материалы	на единицу	всего
					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		13483		13483			
2	ФССЦлг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	36667,75	3,96	125,51	3,96	145204		2630	145204		
3	ФССЦлг-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		41363		41363			
					101,12		7062		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 01-030-06 (1000 м3)	69,842	15942,26	15942,26	15942,26	1113439		1113439			
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												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: ручную (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 ручную (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, грунта групп: 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: щелебного (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 постальным 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 постальным 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 PE 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 315x28,6 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м)	1367	1474,25		1474,25	2015300			2015300		
50	ФЕР01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазах 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	ФССЦлг-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	ФССЦлг-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 PE 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 110x10,0 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	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	1,273	1176,02 201,61	75,93	898,48	1497	257	97	1143	21,2	26,99
61	ФЕР22-03-007-02	(100 м2 изолируемой поверхности) Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	5	3133,47 21,02	4,36	3108,09	15667	105	22	15540	2,29	11,45
62	ФССЦ-302-1746	(1 задвижка (или клапан обратный)) Штурвал № 7800 для задвижек Hawle диаметром 100 мм	5	127,29		127,29	636			636		
63	ФЕР22-03-007-06	(шт.) Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм	11	9157,79 84,55	108,29 8,13	8964,95	100796	930	1191 89	98615	9,21	101,31
64	ФЕР22-06-006-06	(1 задвижка (или клапан обратный)) 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	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 "прага" 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	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	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	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	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	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	102,53	38654			38654		
94	ФССЦ-507-2850	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 200 мм (10 м)	6	632,48	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	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

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
97	ФССЦ-507-3194	Трубы безнапорные муфтовые из полиизтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (10 м)	37	155,43	155,43	155,43	5751			5751		13
98	ФССЦ-507-3071	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10 м)	2,742	1320,07	1320,07	1320,07	3620			3620		
99	ФЕР23-01-030-04	Укладка безнапорных трубопроводов из полиизтиленовых 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 полиизтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (10 м)	267	353,24	353,24	353,24	94315			94315		
101	ФЕР23-01-030-05	Укладка безнапорных трубопроводов из полиизтиленовых 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 полиизтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (10 м)	130	603,53	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) (1 км трубопровода)	6,36	189,12	189,12	189,12	1203			1203		
105	ФЕР01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазах 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	ФССЦ-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	ФССЦ-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км 1 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					

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого по смете:												
	Итого Строительные работы											
	Итого Монтажные работы											
	Итого											
	Справочно, в ценах 2001г.:											
	Материалы											
	Машины и механизмы											
	ФОТ											
	Накладные расходы											
	Сметная прибыль											
	ВСЕГО по смете											
							294 842 606					77326,74
							292281519					76163,49
							2561087					1163,25
							294842606					77326,74
							15445321					
							6230884					
							1103694					
							1193074					
							708568					

ИСПОЛНИТЕЛЬ Владимирова Наталья Анатольевна

Подпись



Дата

30.09.2019 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«Индустриальная недвижимость»**

Юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 5, комната 13, 276
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

Исх.№ _____ от 15.09.2021 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 17 247,9 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2, заключен Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019г. с ООО «Марвел КТ» заключенный до 06.12.2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА =1 370,76 кв.м., арендный поток, за период 01.10.2021-30.09.2022, составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м. / число м/м	Ставка, руб. кв.м./год, (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	1 370,76	4 044,13	5 543 525,25
2	Операционные расходы	1 370,76	1 082,08	1 483 267,57
Итого:				7 026 792,82

и Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019 г. с ООО «БалтСтоун», заключенный до 22.09.2025 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=16 128,84 кв.м., арендный поток за тот же период составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м. / число м/м	Ставка, руб. кв.м./год, (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	15 012,24	3 889,79	58 394 456,92
2	Помещения зарядной	77,3	7 884,71	609 488,00
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	7 884,71	3 642 735,52
4	Помещения АБЧ с кондиционированием	501,60	8 620,62	4 324 100,52
5	Технические помещения	65,1	3 889,79	253 225,31
6	Помещения полумоечной техники	10,6	7 884,71	83 577,91
7	Машинное место (легковые автомобили)	27	2 628,24	70 962,38
8	Операционные расходы	16 128,84	1 040,78	16 786 599,50
Итого:				84 165 146,06

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в

Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;

- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

**Заместитель генерального директора
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»**



Постников Е.А.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«Индустриальная недвижимость»**

Юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 5, комната 13, 276
ИНН 7703471817 КПП 770301001 ОГРН 1197746131824, info@indrealty.ru

По месту требования

Исх. № И20201116-4
От 16.11.2020 г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», информирует, что по данным предыдущего собственника, при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на земельном участке с кадастровым номером: 50:27:0020806:2525 общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район (далее - Земельный участок), Застройщиком, в 2018-2019г, был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. Земельный участок оснащен коммуникациями: водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений.

Перечень работ на Земельном участке, произведенных Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): прокладка инженерных коммуникаций, земляные работы на участке, осуществленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса приведены в Локальном сметном расчете от 30.09.2019г., являющимся приложением к настоящему письму.

Директор



И.С. Яцкова

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

И

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У.
ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Соглашение
о сервитуте и эксплуатации

г. Москва

Настоящее Соглашение о сервитуте и эксплуатации (далее – «Соглашение») заключено 01 декабря 2020 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

- (1) **Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, Шайнурова Романа Фларитовича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 3415766 от 23 июня 2020 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-671(далее - «Собственник»), с одной стороны, и
- (2) **Обществом с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»**, юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦП России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности № 77 АГ 5728608 от 30 ноября 2020 года, удостоверенной Громовой Ю.А., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Ю.В., зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2020-14-394 (далее - «Пользователь»), с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «Стороны», и по отдельности – «Сторона».

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

- (А) Между Пользователем и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная Недвижимость» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал» ИНН 7703471817 (далее – «Продавец») заключен Договор купли-продажи объектов недвижимости №

ВАЛ/10/01/12/2020 от 01 декабря 2020года (далее – «Договор»), в соответствии с которым Продавец на условиях и за цену, предусмотренные Договором, обязан передать в собственность Пользователю следующие объекты недвижимости (далее совместно – «Объекты Пользователя»):

- Здание, которое представляет собой следующий объект недвижимости – Здание, назначение: нежилое здание, наименование: «Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ №10. Реконструкция», количество этажей: 1-3, в том числе подземных 0, общей площадью 17 247,9 кв. м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: РФ, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2;
- Земельный Участок, который представляет собой земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020806:2525, общей площадью 34351 +/- 65, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов, расположенный по адресу: Московская область, г Подольск, д. Валищево, Российская Федерация, Городской округ Подольск, сельское поселение Лаговское.

- (Б) Объекты Пользователя расположены в Промышленном парке РНК Валищево по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, промышленный парк «Валищево» (далее – «Комплекс»);
- (В) Собственник является собственником земельных участков, дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей Комплекса;
- (Г) Доступ к Объектам Пользователя осуществляется через Земельный участок Комплекса (как он определен далее);
- (Д) Дорожная инфраструктура (внутренние проезды, парковка), элементы благоустройства и инженерные сети Комплекса используются Пользователем для доступа к Объектам Пользователя и его эксплуатации;

Исходя из принципа «Свободы договора» (статья 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

- 1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего Соглашения (далее и далее – «Земельный участок Комплекса»). Право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.

По настоящему Соглашению Собственник также принимает на себя обязательство по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению.

- 1.2. Земельный участок Комплекса, в отношении части которого устанавливается сервитут, представляет собой земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 119 130 кв.м, кадастровый номер: 50:27:0020806:1485, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валицево.

Земельный участок Комплекса принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» («Фонд»), о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 30.11.2020 («Выписка из ЕГРН»).
- 1.3. Выписка из ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса с указанием границ и зоны действия сервитута общей площадью 18 410 кв.м являются Приложением № 1 к настоящему Соглашению.
- 1.4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельный участок Комплекса, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Сервитут также сохраняется при разделе / объединении / выделе / перераспределении Земельного участка Комплекса, при котором сервитут распространяется на соответствующие новые земельные участки в соответствующей части. В указанном случае Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к настоящему Соглашению об уточнении границ (зоны действия) сервитута. В указанном случае по запросу Собственника Пользователь обязан предоставить свое письменное согласие на снятие сервитута с иных земельных участков, не попадающих в зону сервитута в целях доступа к Объектам Пользователя.
- 1.5. В случае перехода права собственности на Объекты Пользователя (или на любой из них или на любую их часть) или на расположенные на них объекты недвижимости (полностью или в части) к третьему лицу такое третье лицо получает право прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в границах сервитута при подписании дополнительного соглашения к настоящему Соглашению или заключении отдельного соглашения о сервитуте и эксплуатации с третьим лицом.
- 1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельного участка Комплекса, в отношении части которого он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими

пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

- 1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.
- 1.8. Сервитут, устанавливаемый по настоящему Соглашению, подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута (включая кадастровый учет части Земельного участка Комплекса для сервитута) в установленном законодательством порядке в течение 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате ежемесячной платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю (а также сотрудникам, подрядчикам, контрагентам и посетителям Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом (далее – **«Правила пользования Комплексом»**)) при осуществлении сервитута Земельного участка Комплекса на условиях, установленных в настоящем Соглашении.

Собственник вправе в любое время вносить изменения в Правила пользования Комплексом, при условии, что такие изменения не должны ухудшать финансовые обязательства Пользователя по Соглашению и/или накладывать на него дополнительные меры ответственности в виде штрафов, неустоек. Осуществление сервитута Пользователем не должно влиять на безопасность лиц, сохранность имущества Собственника и третьих лиц, находящихся на территории Комплекса, препятствовать третьим лицам в доступе на территорию и перемещению по территории Комплекса (проходу / проезду);

2.1.3. обеспечивать надлежащую эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию, своевременный ремонт обустроенных на Земельном участке Комплекса Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2, что включено в плату, указанную в пункте 3.1. Соглашения.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем теплоснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию

пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке Комплекса, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

- 2.1.4. заранее уведомлять Пользователя о планируемых объемах, сроках и видах работ, проводимых на Земельном участке Комплекса в сфере действия сервитута, если такие работы могут временно создавать ограничения для доступа в рамках сервитута на этот период (за исключением проведения аварийных работ/ чрезвычайных и экстренных ситуаций). В случае возникновения таких ограничений Собственник при наличии возможности предоставляет Пользователю альтернативную возможность для осуществления сервитута для целей доступа к Объектам Пользователя.

2.2. Пользователь обязан:

- 2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;
- 2.2.2. своевременно осуществлять оплату платы, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Соглашения;
- 2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие, предусмотренное пунктом 1.6 настоящего Соглашения;
- 2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку Комплекса в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения, не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей невозможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объекты Пользователя;
- 2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут необоснованно ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения;
- 2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельном участке Комплекса; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/ бездействий Пользователя и/или

лиц, прибывших на Объекты Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

- 3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 207 (двести семь) рублей, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания, что составляет в месяц 301 868,10 (триста одна тысяча восемьсот шестьдесят восемь и 10/100) рублей (ранее и далее – «Плата»).
- Стороны пришли к соглашению о том, что с 2021 года и каждый последующий год до 2025 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).
- При этом, начиная с 2025 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1. настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который на дату подписания настоящего Соглашения публикуется в Интернете по адресу: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm).
- 3.2. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику Плату, установленную в пункте 3.1. настоящего Соглашения, на ежемесячной основе не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Собственник ежемесячно выставляет Пользователю счета на оплату. Неполучение Пользователем счета не является основанием для неоплаты или задержки в оплате.
- 3.3. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя платежа.
- 3.4. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы основных платежей.
- 3.5. В случае надлежащего исполнения Пользователем своих обязательств по Соглашению, при невозможности Пользователя (а также сотрудников, подрядчиков, контрагентов и посетителей Пользователя и его контрагентов при условии соблюдения ими правил пользования Комплексом), беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя, Пользователь вправе приостановить внесение Платы, предусмотренной настоящим Соглашением, до

устранения Собственником выявленных нарушений, о чем письменно уведомляет Собственника. Во избежание сомнений Пользователь не несет ответственности за несвоевременную оплату Платы в таком случае.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя выплаты неустойки в размере 0,05% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 20 (двадцати) дней просрочки, в размере 0,08% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 21-го по 30-й день просрочки, 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 31-го дня просрочки и до даты устранения нарушения, но не более 10% от неоплаченной в срок суммы. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.
- 4.2. Независимо от иных положений настоящей статьи 4 Соглашения одна Сторона в соответствии с правилами статьи 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации обязуется возместить другой Стороне имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с привлечением другой Стороны к ответственности путем наложения штрафов уполномоченными органами на основании требований и/или претензий уполномоченных органов, предъявленных к другой Стороны в результате нарушения обязательств по Соглашению и/или требований законодательства Российской Федерации, допущенных Стороной и/или привлекаемыми ей лицами, в том числе в результате нарушения Стороной и/или привлекаемыми ей лицами требований и обязательств, установленных экологическим законодательством и/или законодательством в области охраны окружающей среды (далее совместно – **«Требования Уполномоченных органов»** или по отдельности – **«Требование Уполномоченного органа»**), на условиях и в сроки, предусмотренные в настоящем пункте 4.2. Соглашения.

Имущественные потери, возникшие у другой Стороны в связи с событиями, указанными в первом абзаце настоящего пункта 4.2 Соглашения, подлежат возмещению Стороной на основании требования другой Стороны не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Стороной уведомления о необходимости возместить другой Стороне имущественные потери по основаниям, указанным в настоящем пункте 4.2. Соглашения, при этом размер возмещения соответствующих потерь признается равным совокупности следующих сумм:

сумма соответствующих претензий, требований и/или исков уполномоченных органов (включая административные штрафы); и

сумма всех убытков, понесенных другой Стороной в связи с тем, что наступило и существует соответствующее обязательство, указанное в первом абзаце настоящего

пункта 4.2. Соглашения.

Возмещение убытков, имущественных потерь /или уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению.

- 4.3. Собственник вправе приостановить предоставление доступа Пользователю к Объектам Пользователя через Земельный участок Комплекса, а также приостановить выполнение соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3. Соглашения и в Приложении № 2 к настоящему Соглашению, в случае нарушения Пользователем сроков оплаты Платы, установленной пунктом 3.1. настоящего Соглашения и не устранения данного нарушения в течение указанных 10 (десять) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Собственника о нарушении сроков и порядка оплаты. Доступ Пользователя к Объектам через Земельный участок Комплекса возобновляется на следующий день после погашения Пользователем задолженности по оплате Платы по настоящему Соглашению.
- 4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождают Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Соглашению. Возмещение убытков, имущественных потерь, уплата неустоек и иных штрафных санкций осуществляется Пользователем за счет средств управляющей компании ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (ИНН 7722270922, КПП 770301001).
- 4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4.6. Собственник обязуется возместить Пользователю документально подтвержденные расходы, возникшие у Пользователя в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением соответствующих работ/услуг, перечень которых указан в подпункте 2.1.3 Соглашения и в Приложении №2 к Соглашению, а также в случае невозможности Пользователем, беспрепятственно пользоваться своим правом неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.
- 5.2. Если какой-либо спор, вытекающий из настоящего Соглашения или в связи с ним, не разрешен в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты направления требования соответствующей Стороной в досудебном (претензионном) порядке, то любой такой спор подлежит передаче на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд г. Москвы, если иное не установлено императивными нормами законодательства Российской

Федерации.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания его Сторонами и прекращает свое действие в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или по соглашению Сторон. Сервитут вступает в силу в момент его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, Стороны несут в равных долях.
- 6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 6.3. Управляющая компания (ООО УК «А класс капитал») осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом РФ от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.
- 6.4. Пользователь подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:
- 6.4.1. владельцем инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент»;
 - 6.4.2. участником ООО УК «А класс капитал», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «А класс капитал».
- Пользователь также гарантирует, что до полного исполнения обязательства по настоящему Соглашению не будет приобретать инвестиционные паи Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент».
- 6.5. Собственник подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения не является:
- 6.5.1. владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»;
 - 6.5.2. участником ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв.

- 6.6. Собственник подтверждает, что является зарегистрированным собственником Земельного Участка Комплекса, и что отсутствуют какие-либо ограничения (обременения) Земельного Участка Комплекса, препятствующие Пользователю реализовать свое право ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса как оно предусмотрено п.1.1 настоящего Соглашения.
- 6.7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр - для Регистрирующего органа.
- 6.8. Соглашение включает следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:
- 6.8.1. **Приложение № 1.** Выписка ЕГРН в отношении Земельного участка Комплекса и схема части Земельного участка Комплекса;
- 6.8.2. **Приложение № 2.** Перечень работ и услуг;
- 6.8.3. **Приложение № 3.** Правила пользования Комплексом;
- 6.8.4. **Приложение № 4** Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Адрес:

123112, города Москва, Пресненская
набережная, дом 6, строение 2, этаж 19,
помещение 1, комната 7

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал
Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ
Капитал – Рентный доход»

Адрес:

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15,
помещение III, комната 20

Банковские реквизиты

р/с/ 407018108038000000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Представитель по доверенности

Р.Ф./

/Шайнуров



Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью
ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности

Постников Е.А./



Приложение № 1 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации
ВЫПИСКА ЕГРН В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА И
СХЕМА ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КОМПЛЕКСА

[приведено на следующих 4 листах]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

На основании запроса от 30.11.2020, поступившего на рассмотрение 30.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180					
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:			50:27-0020806:1485		
Дата присвоения кадастрового номера:			50:27-0020806		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			11.09.2018		
Адрес (местоположение):			данные отсутствуют		
Площадь, м2:			Московская область, р-н Подольский, с/пос. Лаговское, вблизи д.Валищево		
Кадастровая стоимость, руб:			119130 +/- 86		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			124212085.8		
Категория земель:			данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:			Земли населенных пунктов		
Статус записи об объекте недвижимости:			для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для жилищного строительства		
Особые отметки:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Получатель выписки:			Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности.		
			Пронина Александра Сергеевна		

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1485

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/027/2019-28 01.11.2019 09:44:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/001/2019-26 13.08.2019 13:43:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/001/2019-25 13.08.2019 13:37:35
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Общество с ограниченной ответственностью "Вино он-лайн АГ", ИНН: 5024064362
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/027/2019-22 19.07.2019 13:53:54
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5	Сервитут (право) 50:27:0020806:1485-50/001/2019-20 06.06.2019 12:50:06
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал"

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
30 ноября 2020г. № КУВН-002/2020-44565180							
Кадастровый номер:							
2		Вид, номер и дата государственной регистрации права:		50:27:0020806:1485			
4		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		2.6 Общая долевая собственность. 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 14.09.2018 15:38:12			
4.1		вид:		Сервитут			
		дата государственной регистрации:		01.11.2019 09:45:21			
		номер государственной регистрации:		50:27:0020806:1485-50/027/2019-29			
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.11.2019 с 01.11.2019			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076			
		основание государственной регистрации:		Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатации в комплексе, № D180382145, Выдан 19.02.2019 Дополнительное соглашение №1 к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатации в комплексе от 19.02.2019 г. D180382145, Выдан 17.07.2019			
4		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Сервитут			
4.2		вид:		Сервитут			
		дата государственной регистрации:		15.08.2019 09:19:24			
		номер государственной регистрации:		50:27:0020806:1485-50/001/2019-27			
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.08.2019 с 15.08.2019 бессрочно			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Независимая финансовая компания ГРОСС", ИНН: 7733901425			
		основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение № 2 к соглашению об установлении частного сервитута земельных участков от 22 марта 2017 года, Выдан 29.07.2019. Дополнительное соглашение № 1 к соглашению об установлении частного сервитута земельного участка от 22 марта 2017 года, Выдан 17.08.2018. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 22.03.2017.			

полное наименование должности:		подпись		М.П.	
				инициалы, фамилия	

Вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180				
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1485		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут		
4.3	вид:	12.08.2019 18:07:20		
	дата государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-24		
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019		
	основание государственной регистрации:			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут		
4.4	вид:	12.08.2019 17:55:50		
	дата государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-23		
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019		
	основание государственной регистрации:			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сервитут		
4.5	вид:	06.06.2019 12:50:10		
	дата государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-21		
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 06.06.2019 с 06.06.2019 Бессрочно		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 02.04.2019		
	основание государственной регистрации:			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

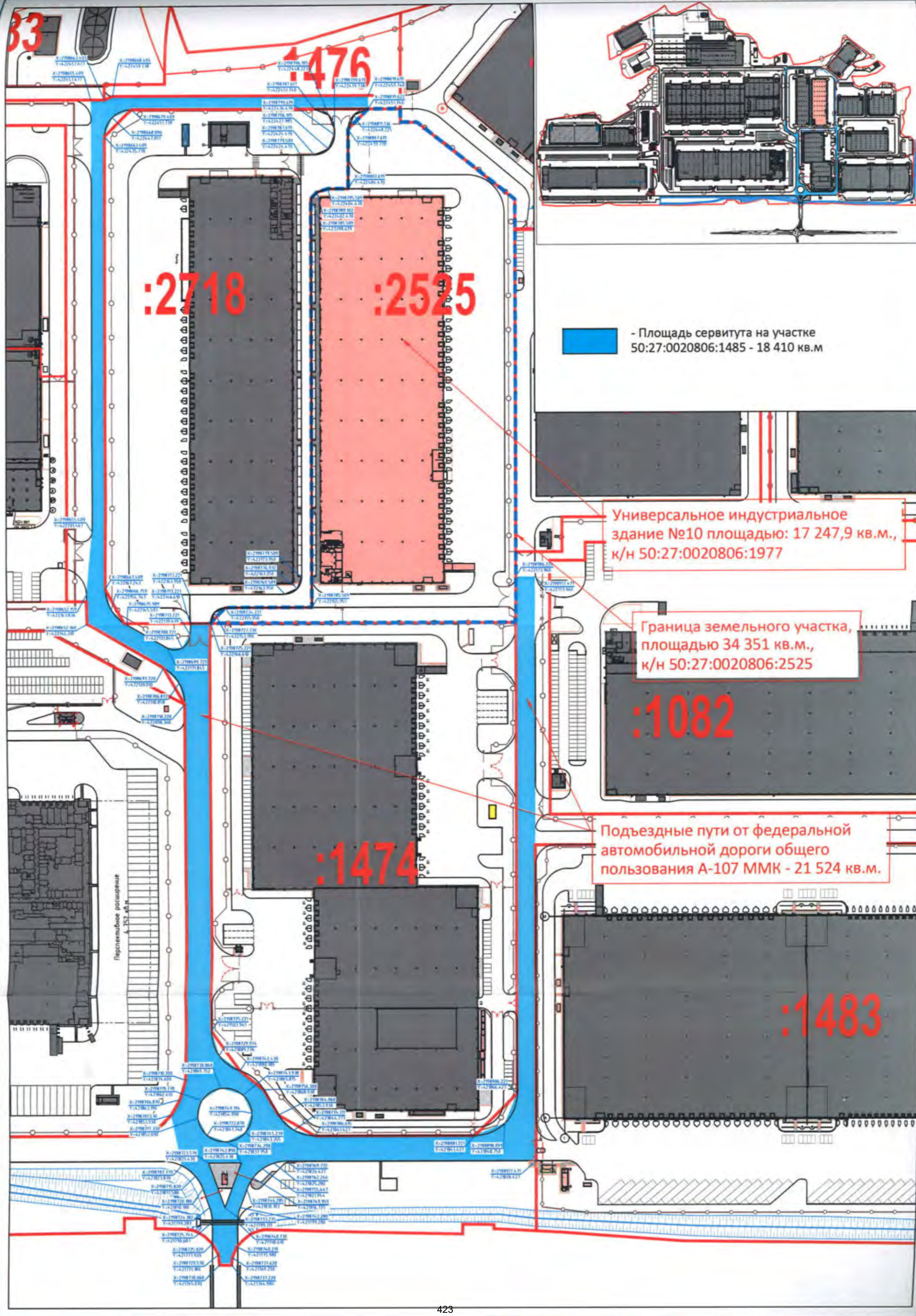
М.П.

Вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180			
Кадастровый номер:			
50:27:0020806:1485			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.09.2018 15:38:29	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/027/2018-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.08.2014 по 01.06.2029 с 28.08.2014 по 01.06.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №8 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент", Выдан 29.06.2017	
		Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 17.10.2017	
		Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 14.11.2017	
		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", Выдан 19.10.2017	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент", Выдан 28.08.2014	
		Документ нотариально удостоверен: 28.10.2014 Фельде Марина Геннадиевна, нотариус города Москвы 1к-1448	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	14.09.2018 15:38:26	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/027/2018-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2018 с 19.07.2018 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута в отношении земельных участков, Выдан 28.06.2018	
		Дополнительное соглашение к Соглашению об установлении частного сервитута в отношении земельных участков от 28.06.2018 г., № 3, Выдан 01.10.2018	
		Дополнительное соглашение №4 к Соглашению об установлении частного сервитута в отношении земельных участков от 28.06.2018 г., Выдан 24.10.2018	

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

Лист №5 Раздел 2				Виды объектов недвижимости	
Всего листов раздела 2: 5		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180					
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1485			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			

полное наименование должности		подпись		М.П.	
				инициалы, фамилия	



Приложение № 2 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

[При необходимости, данный перечень уточняется при подписании соглашения при этом цена не изменяется]

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. Инженерные сети: Система пожаротушения

1.1. Пожарный резервуар

1.1.1. осмотр;

1.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;

1.1.3. ремонт по необходимости;

1.2. Станция пожаротушения

1.2.1. работоспособность насосов;

1.2.2. ремонт по необходимости;

1.2.3. исправность манометров, замена и поверка;

1.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;

1.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;

1.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;

1.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;

1.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;

1.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

2. Инженерные сети: Электроснабжение

2.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция, 1 ДГУ – пожарное депо)

2.1.1. техническое обслуживание;

2.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

2.2. Внешнее освещение территории и дорог:

2.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;

2.2.2. проверка сопротивления изоляции;

2.2.3. подача отчетов в государственные органы;

2.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;

2.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки;

2.3. Трансформаторные подстанции и РП:

2.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;

2.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;

2.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

3. **КПП (контрольно-пропускные пункты общие для Комплекса)**

3.1. осмотр;

3.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт;

3.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков, приводов ручного и дистанционного управления;

4. **Асфальтное покрытие**

4.1. осмотр;

4.2. ремонт при необходимости;

5. **Озеленение**

5.1. газоны внешние, внутренние:

- 5.1.1. скос травы;
- 5.1.2. обновление газонов;
- 5.2. Кустарники
 - 5.2.1. посадка;
 - 5.2.2. обрезка;
- 5.3. содержание охранной полосы (требование пожарных);
- 5.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащитающего забора;
- 6. **Территория внутренняя и внешняя (подъездные пути)**
 - 6.1. сезонная (зимняя) механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
 - 6.2. сезонная (летняя) уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.;
- 7. **Охрана периметра Комплекса**
 - 7.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
 - 7.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.
 - 7.3. организация и обеспечение пропускного режима в соответствии с Правилами пользования Комплексом

Приложение № 3 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ КОМПЛЕКСОМ

Настоящие Правила пользования логистическим складским комплексом (далее – «Правила пользования Комплексом») разработаны на основе Закона Российской Федерации от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

1. ТЕРМИНЫ

- 1.1. «**Внутриобъектовый режим**» - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.
- 1.2. «**Бюро пропусков Комплекса**» – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.
- 1.3. «**Застройщик**» означает ООО «Проект-Девелопмент» (ОГРН 1136685023419, с местом нахождения по адресу: 620100, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Ткачей, д. 23, офис 3.17);
- 1.4. «**Комплекс**» – Логистический складской комплекс «Валищево», включающий в себя, в том числе, Складской корпус, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево
- 1.5. «**Начальник Комплекса**» – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.
- 1.6. «**Общая территория Комплекса**» – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.
- 1.7. «**Посетитель**» - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.
- 1.8. «**Представитель**» – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.
- 1.9. «**Пропускной режим**» – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-

материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

- 1.10. **«Резидент»** - любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.
- 1.11. **«Служба безопасности Комплекса»** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропусчного режима и Внутриобъектового режима.
- 1.12. **«Служба эксплуатации Комплекса»** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропусчного и Внутриобъектового режимов.
- 1.13. **«Управляющая компания»** или **«УК»** – юридическое лицо, выбранное Застройщиком или Продавцом для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропусчного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Застройщик или Продавец предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Застройщиком или Продавцом в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропусчного 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 организуются и контролируются УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропусчного 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 Пропусчного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

- 2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.
- 3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА

- 4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).
- 4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.
- 4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.
- 4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.
- 4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утеревший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.

- 4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

- 5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.
- 5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.
- 5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.
- 5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказанных случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.
- 5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб, обслуживающих Комплекс, допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплекса, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.
- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.

5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.

5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;

5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;

5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность,

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.

6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства, фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Покупателя – количество согласно Договора.

6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещен.

7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

- 7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;
 - 7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;
 - 7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.
- 7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:
- 7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;
 - 7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;
 - 7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);
 - 7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).
- 7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.
- 7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.
- 7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.
- 7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.
- 7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:
- 7.7.1. находиться посторонним лицам;

- 7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;
- 7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;
- 7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;
- 7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;
- 7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;
- 7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;
- 7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;
- 7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;
- 7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленном 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 Пропусчного режима; предъявлять пропуск 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 Службы 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 Пропусчного и Внутриобъектового режимов;
 - 9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;
 - 9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;
 - 9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;

- 9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;
 - 9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;
 - 9.1.7. для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.
- 9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:
- 9.2.1. перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

Приложение № 4 к Соглашению о сервитуте и эксплуатации

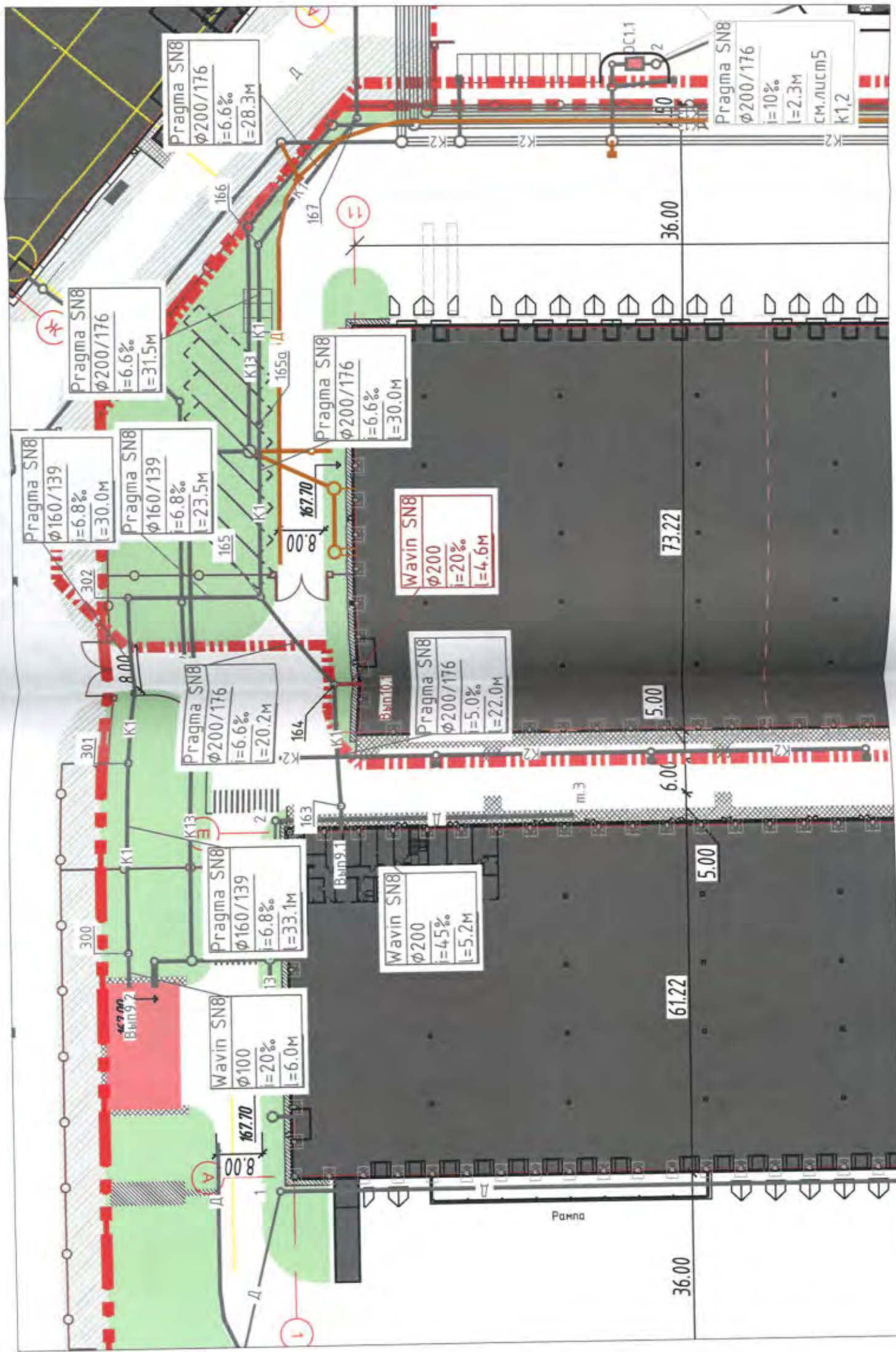
**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

[приведено на следующих 6 листах]

№ п/п	Вид сети, участки.	Границы балансовой принадлежности
1.	Водопровод противопожарный (В2)	
1.1	Двухтрубный ввод 10.1 со стороны оси I до наружной стенки колодца №22а, №22б.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №22а, №22б.
1.2	Двухтрубный ввод 10.2 со стороны оси II до наружной стенки колодца №147, №148.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №147, №148.
1.3	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т41 до колодца №ПГ150.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.4	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т38' до колодца №ПГ151.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.5	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т42' до колодца №ПГ152.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.6	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т43 до колодца №ПГ21.	В полном объеме на балансе Покупателя.
2.	Тепловые сети	
2.1	Участок тепловой сети от ввода в корпус до колодца №10.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №10.
2.2	Участок тепловой сети от тройникового ответвления до мокрого колодца №15, включая промежуточный спускной колодец СК9.	В полном объеме на балансе Покупателя.
3.	Дренаж дорожных одеж	
3.1	Участок трубопровода в границах акта балансовой принадлежности.	В полном объеме на балансе Покупателя.
4.	Дренаж фундаментов	
4.1	Участок трубопровода от т.5 до колодец №88, включая промежуточный колодец №6.	В полном объеме на балансе Покупателя.
5.	Кабельные линии 0.4кВ	
5.1	Все сети электроснабжения, отходящие от ТП-10, ДЭС-10, включая ДЭС-10, а также все сети 0,4кВ в границах арпб на корпус 10	В полном объеме на балансе Покупателя.

6.	<i>Кабельные линии 10кВ</i>	
6.1	Кабельная линия от отходящей ячейки РП-10 кВ до кабельных наконечников на вводе в ТП-10, включая ТП-10	В полном объеме на балансе Покупателя.





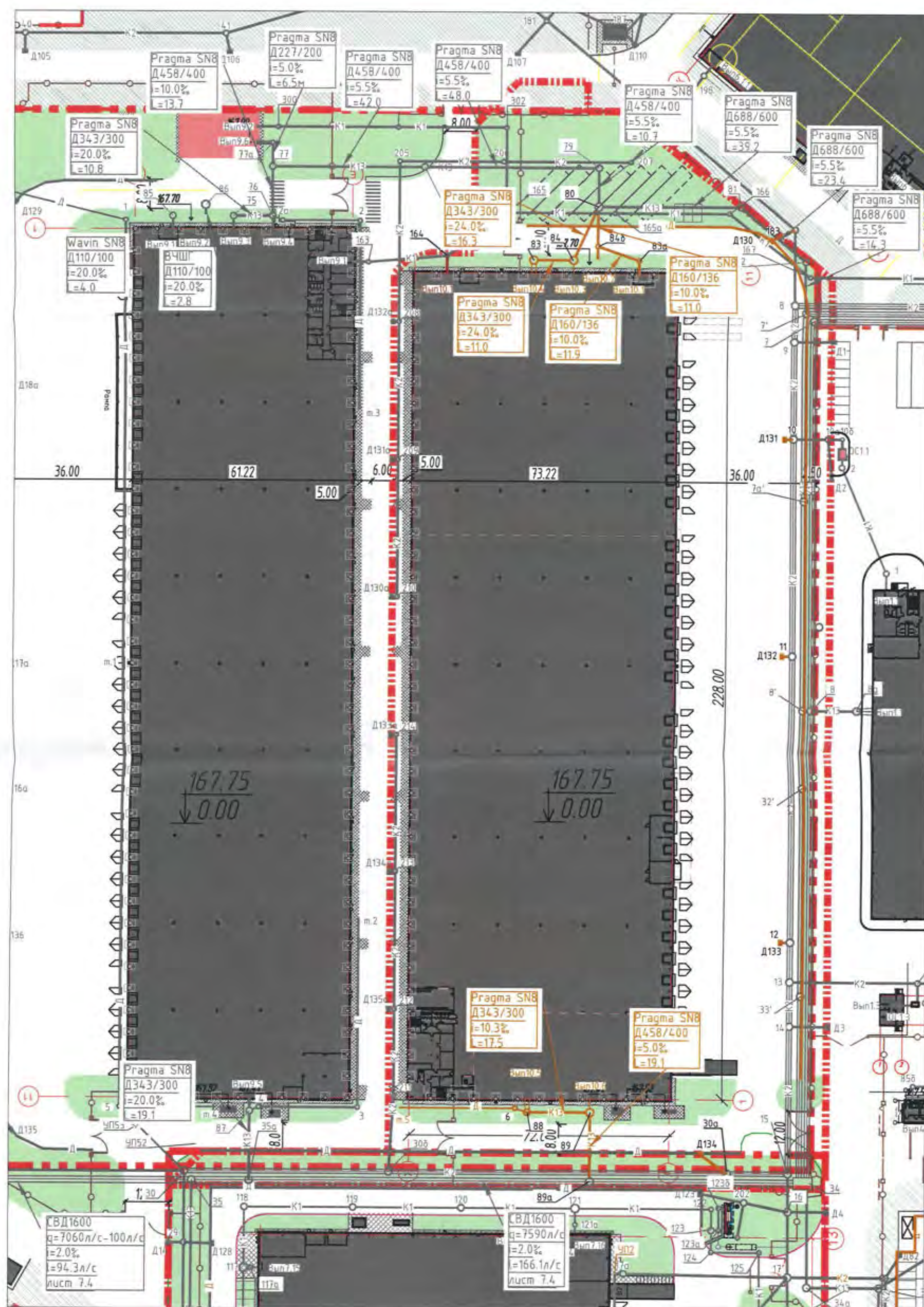
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Wavin SN8
φ110/103.6
i=20%
l=4.0m+3.0
см. лист 5
к4

Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8
φ110/103.6
i=20%
l=4.0m+3.0
см. лист 5
к4

Обозначение предыдущего этапа проектирования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Wavin SN8
D110/103.6
i=20%
L=4.0м+3.0
см. лист 5
к4

— Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8
D110/103.6
i=20%
L=4.0м+3.0
см. лист 5
к4

— Обозначение предыдущего этапа проектирования

Всего в данном документе прошито, пронумеровано и удостоверено подписями и печатями 40 срок) листов

От Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал» Д.У.
Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Представитель по доверенности
Иванулов Роман Флаорович

Подпись:



От Общества с ограниченной ответственностью
ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности
Постников Евгений Александрович

Подпись:

М.П.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К СОГЛАШЕНИЮ О СЕРВИТУТЕ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТ 01 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

г. Москва

«13» февраля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации от 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности от 15 декабря 2020 года, удостоверенной Баклановой В.О., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-2517, (далее - «Собственник»),и

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 20 января 2021 года, удостоверенной Коряпиной Ксенией Константиновной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2021-3-83 (далее - «Пользователь»),

далее по тексту Собственник и Пользователь совместно именуются «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее – «Дополнительное соглашение №1») к соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 года (далее – «Соглашение») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ №1

1.1. Стороны согласились изменить наименование Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«Соглашение о сервитуте и эксплуатации № ВАЛ-С/10/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года».

1.2. Стороны согласились изменить первый абзац пункта 1.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.1. С даты передачи Пользователю Объектов Пользователя на основании передаточного акта по Договору Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2 настоящего Соглашения (ранее и далее – «Земельный участок Комплекса»). Право

ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.».

1.3. Стороны согласились изменить пункт 3.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 207 (двести семь) рублей, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания, согласно расчетам в соответствии со стандартом БОМА, что составляет в месяц сумму в размере 301 868,10 (триста одна тысяча восемьсот шестьдесят восемь и 10/100) рублей (ранее и далее – «Плата»).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 06 декабря 2021 года и каждый последующий год до 2025 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 06 декабря 2025 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который рассчитывается в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации.».

1.4. Стороны согласились дополнить пункт 3.2 Соглашения вторым абзацем в следующей редакции:

«Плата за неполный календарный месяц рассчитываются пропорционально количеству календарных дней, приходящихся на такой календарный месяц.»

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, то все термины, используемые в Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значения, указанные для таких терминов в Соглашении.
- 2.2. Стороны соглашаются, что Плата за январь 2021 года (с учетом второго абзаца пункта 3.2 Соглашения) подлежит оплате Пользователем в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения № 1.
- 2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, при этом Стороны особо согласовали, что в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 декабря 2020 года.
- 2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 является неотъемлемой частью Соглашения.
- 2.5. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Дополнительном соглашении № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и законодательством Российской Федерации.

Иные условия Соглашения, не измененные настоящим Дополнительным соглашением №1, сохраняют свою силу.

2.6. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

3. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Адрес:

123112, города Москва, Пресненская
набережная, дом 6, строение 2, этаж 19,
помещение I, комната 7

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ
Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Адрес:

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10,
этаж 15, помещение III, комната 20

Банковские реквизиты

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Представитель по доверенности



/Вьюн Е.В./

Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью
ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности



/Поетников Е.А./

