



ИО-0322-06

# Отчет об оценке

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

Дата оценки	15 марта 2022 г.
Дата составления отчета	15 марта 2022 г.
Заказчик	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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



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



В ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД»  
Стрелецкому А.С.

Уважаемый Алексей Станиславович!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 6 от 17 февраля 2022 г.) с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево» (далее – Объект оценки) по состоянию на 15 марта 2022 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 – РД». Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

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

**Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», входящих в состав оцениваемых объектов, по состоянию на 15 марта 2022 г.<sup>1</sup> составляет:**

**1 610 000 000 (Один миллиард шестьсот десять миллионов) рублей без учета НДС,**

<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4.1 Отчета, в том числе пп. 21

в том числе:

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

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС <sup>2</sup> <sub>3</sub>
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	421 498 000
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	50:27:0020806:2197	15 191 000
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	350 311 000
<b>Итого по объектам № 1-3</b>			<b>787 000 000</b>
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	503 232 000
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	319 768 000
<b>Итого по объектам № 4, 5</b>			<b>823 000 000</b>

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.**




<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД»)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	9
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	12
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	12
2.2. Используемая терминология	13
2.3. Последовательность определения стоимости	14
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. Состав Объекта оценки	15
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	15
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	19
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	20
3.5. Описание земельных участков	26
3.6. Описание объектов капитального строительства	29
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки	41
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	42
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА	43
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта	43
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	47
4.3. Обзор рынка земельных участков	51
<b>4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</b>	<b>51</b>
<b>4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков</b>	<b>60</b>
4.4. Обзор рынка складской недвижимости	64
<b>4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений</b>	<b>64</b>
<b>4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены</b>	<b>74</b>
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	77
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	79
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	81
6.1. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов капитального строительства	84
<b>6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом</b>	<b>84</b>
<b>6.1.2. Выявление сопоставимых объектов</b>	<b>85</b>
<b>6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках</b>	<b>90</b>
<b>6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения</b>	<b>90</b>
<b>6.1.5. Внесение корректировок</b>	<b>90</b>
<b>6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов</b>	<b>96</b>
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков	102
6.3. Затратный подход	118
6.4. Доходный подход	123
<b>6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом</b>	<b>123</b>
<b>6.4.2. Определение длительности прогнозного периода</b>	<b>125</b>
<b>6.4.3. Прогноз расходов</b>	<b>126</b>
<b>6.4.4. Прогноз доходов</b>	<b>132</b>
<b>6.4.5. Определение ставки дисконтирования</b>	<b>142</b>
<b>6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде</b>	<b>143</b>
<b>6.4.7. Расчет терминальной (постпрогнозной) стоимости и ее текущей стоимости в постпрогножном периоде</b>	<b>144</b>
<b>6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</b>	<b>145</b>
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ	146
ПРИЛОЖЕНИЯ	151
Приложение 1. Задание на оценку	152
Приложение 2. Документы Оценщика	156
Приложение 3. Рыночная информация	164
Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	192

## 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 № 6 от 17 февраля 2022 г.)			
Дата составления и порядковый номер Отчета	ИО-0322-06 от 15 марта 2022 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	<b>Показатель</b>	<b>Рыночный (сравнительный) подход, руб.</b>	<b>Доходный подход, руб.</b>	<b>Затратный подход, руб.</b>
	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	753 501 260	814 329 845	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	811 034 557	833 515 921	Не применялся
<b>Итоговая величина справедливой стоимости</b>	<b>Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 марта 2022 г. составляет:</b> <b>1 610 000 000 (Один миллиард шестьсот десять миллионов) рублей без учета НДС,</b> <i>в том числе:</i>			
	<b>№п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Справедливая стоимость, руб. без НДС<sup>4 5</sup></b>
	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	421 498 000
	2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	50:27:0020806:2197	15 191 000
	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	350 311 000
	<b>Итого по объектам № 1-3</b>			<b>787 000 000</b>
	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	503 232 000
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	319 768 000	
<b>Итого по объектам № 4, 5</b>			<b>823 000 000</b>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД».			

<sup>4</sup> 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)

<sup>5</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД»)

Показатель	Характеристика
	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

## 1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки/Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. 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	<p><b>По объекту № 1:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - РД» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922.</p> <p><b>По объекту № 2:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - РД» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922.</p> <p><b>По объекту № 3:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - РД» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922.</p> <p><b>По объекту № 4:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - РД» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922.</p> <p><b>По объекту № 5:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - РД» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв, ИНН 7722270922</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД»</p> <p>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</p>
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	15 марта 2022 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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».</li> <li>2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</li> <li>3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.</li> </ol>

Параметр	Показатель
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>9. Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведенных на них улучшений.</p> <p>10. Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке (см. п. 1.4 Отчета).</p>

**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 – РД» <sup>6</sup>
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД»
ОГРН и дата его присвоения	1027722009941 от 24 октября 2002 г.
Место нахождения	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д.10, стр. 1, этаж 38, помещ. 38.46

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

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru

<sup>6</sup> До 11.03.2022 г. Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Показатель	Характеристика
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	14 008385, 30 июня 2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	9 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»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор</b>	
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. 114 А, оф. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
<b>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</b>	
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 привлечались
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b>	
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. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме предполагаемого использования результатов оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

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. В связи с политикой конфиденциальности правообладателя объектов Долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения к ним и акты приема-передачи не приводятся в Отчете, хранятся в архиве у Оценщика.

19. Согласно Письму Иск. № 792 от 10 марта 2022 г. оцениваемые объекты недвижимого имущества были приобретены ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД» по Договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на объекты № 1-3 зарегистрировано 20 января 2021 г., на объекты № 4-5 – 13 января 2021 г. После приобретения работ по реконструкции зданий и сооружений, а также улучшений на земельных участках не производилось. Часть документации, представленной в Приложении 3 к Отчету, предоставлена Оценщику предыдущим правообладателем оцениваемых объектов. Данный факт не влияет на результат оценки, т.к. технические характеристики объектов недвижимости не менялись после их приобретения, а все имеющиеся права на них перешли к новому собственнику после покупки.

20. Согласно Заданию на оценку расчет стоимости земельных участков осуществляется с учетом произведенных работ по их улучшению. Данные работы были произведены предыдущим собственником в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г. Расчет стоимости земельных участков с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора произведен справочно и не может быть использован в качестве результата оценки. Итоговая величина стоимости каждого из земельных участков действительна только при продаже единого объекта недвижимости (земельного участка и улучшений, расположенных на участке) целиком. Согласно ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

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

2019 г. и в результате его реализации, на земельных участках в 2018-2019 гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. При этом работы, произведенные при реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., были выполнены на участках с кадастровыми номерами 50:27:0020806:2098; 50:27:0020806:2099; 50:27:0020806:2100 (оцениваемый участок 50:27:0020806:2718 был получен путем объединения данных участков) и 50:27:0020806:2525 (оцениваемом участке). Данные о распределении затрат в разрезе земельных участков у Оценщика отсутствуют. При проведении дальнейших расчётов Оценщик допускает, что затраты были произведены пропорционально благоустраиваемой площади земельных участков.

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

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

## Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### 2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

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

## 2.2. Используемая терминология

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

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 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 А IFRS 13).

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

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

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

### 2.3. Последовательность определения стоимости

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 6 от 17 февраля 2022 г.), являются:

Табл. 8. Состав Объекта оценки

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

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

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

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).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-27-15519-2020 от 13 марта 2020 г. (предоставлено 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. №792 от 10 марта 2022 г.

Данные по арендному потоку, предоставленные Заказчиком, Исх. №794 от 10 марта 2022 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)<sup>7</sup>

Дополнительное соглашение №1 от 25 августа 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком)<sup>8</sup>

Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. (предоставлен Заказчиком)<sup>9</sup>

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. №795 от 10 марта 2022 г.

---

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> 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

<sup>9</sup> 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

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).

Уведомление об индексации, Исх. №01/20211111-5 от 11 ноября 2021 г. (предоставлено Заказчиком).

Долгосрочные договоры аренды с Арендатором №1 и №2 от 29 ноября 2019 г. (предоставлены Заказчиком)<sup>10</sup>

Акт приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлен Заказчиком)<sup>11</sup>

Акт приема-передачи складских помещений и технических помещений от 01 апреля 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлен Заказчиком)<sup>12</sup>

Дополнительное соглашение №1 от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком)<sup>13</sup>

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

#### ***Перечень нормативных актов и методической литературы***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», AVN Group, 01.01.2022 г.

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

---

<sup>10</sup> Долгосрочные договоры аренды с Арендатором №1 и №2 от 29 ноября 2019 г. не приводятся в Отчете, хранятся в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов

<sup>11</sup> 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

<sup>12</sup> Акт приема-передачи складских помещений и технических помещений от 01 апреля 2020 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов

<sup>13</sup> Дополнительное соглашение №1 от 22 сентября 2020 г. не приводится в Отчете, хранится в архиве у Оценщика в связи с политикой конфиденциальности правообладателя оцениваемых объектов



### 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 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	Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал - РД» 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 - РД» 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 - РД» 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 - РД» 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 - РД» 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 область<sup>14</sup>**

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 7 765 918 чел. (2022).<sup>15</sup>

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.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Источник информации: Инвестиционный портал Московской области, [https://invest.mosreg.ru/about\\_mo](https://invest.mosreg.ru/about_mo), [https://invest.mosreg.ru/about\\_mo/regional\\_economics](https://invest.mosreg.ru/about_mo/regional_economics)

<sup>15</sup> Источник информации: Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2022 года и в среднем за 2021 год. Росстат, [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2022\\_Site.xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/PrPopul2022_Site.xls)

<sup>16</sup> Источник информации: Официальный сайт Правительства Московской области, <https://mosreg.ru/ob-oblasti/istoriya-moskovskoy-oblasti>; <https://mosreg.ru/ob-oblasti/priority-razvitiya>; Стратегия социально-экономического развития Московской области на период до 2030 года, [https://www.economy.gov.ru/material/file/ed7a8e3960c74f3e62c09abea36ecd36/MO\\_14052019.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/ed7a8e3960c74f3e62c09abea36ecd36/MO_14052019.pdf)

### Крупнейший рынок сбыта



> **7.71 млн чел.**

2 место по численности населения в РФ  
> 20 млн чел. население всего Московского региона



> **57.1 тыс. руб.**

2 место по величине среднемесячной ЗП в ЦФО  
Высокая платежеспособность населения

### Развитая быстрорастущая экономика



**ВРП 5.1 трлн руб.**

2 место в РФ по объему ВРП;  
5,4% ВВП РФ формирует Московский регион



**Инвестиции**

Объем инвестиций в основной капитал:  
1025,5 млрд руб.

Рис. 1. Основные показатели региона

- M1** Беларусь
- M2** Крым
- M3** Украина
- M4** Дон
- M5** Урал
- M6** Волга
- M8** Ярославль
- M9** Балтия
- A-108** Большая Бетонка
- A-130** Москва-Калуга

- SVO** – Шереметьево
- DME** – Домодедово
- VKO** – Внуково\*
- UUBW** - Жуковский

\* Аэропорт Внуково официально является территорией г. Москвы, но находится в близкой доступности к Московской области

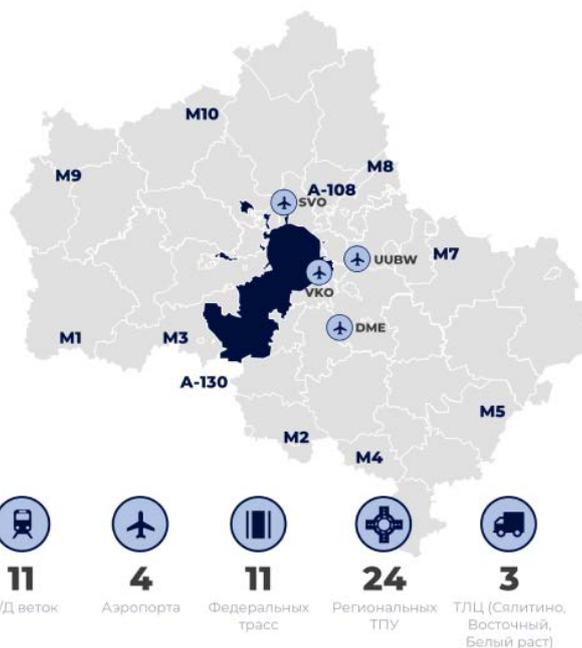


Рис. 2. Логистика Московской области

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 велодорожек и велополос на улицах и в парках Москвы, 528 станций велопроката; 31 000 машин в сервисах краткосрочной аренды автомобилей; 40 000 светофоров, подключенных к ИТС Москвы.<sup>17</sup>

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

- 5 особых экономических зон;
- 58 индустриальных парков;

<sup>17</sup> 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/>

- 14 технопарков.

### Городской округ Подольск<sup>18</sup>

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.<sup>19</sup> Сегодня Большой Подольск - второй по численности населения муниципалитетов в области, один из крупнейших промышленных, научных и культурных центров Подмосковья.<sup>20</sup>

Общая численность населения по данным государственной статистики по состоянию на 1 января 2021 года составила 332 841 чел., по состоянию на 1 января 2020 года было 332 558 чел., увеличение на 283 чел.<sup>21</sup>.

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.<sup>22</sup>

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.

Подольск занимает второе место в Московской области по объемам промышленного производства и пятое по объемам инвестиций. 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 77 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, 264 крупных и средних организации 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 – 28 организаций, операции с недвижимым имуществом осуществляет 25 организаций, деятельность профессиональную, научную и техническую – 23 организации, в области информации и связи – 11 организаций.

Крупнейшими плательщиками налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет Городского округа Подольск за 9 месяцев 2021 год являются: ООО «Вайлдберриз», ООО «Прометей», ООО «Стар», АО «Высокие технологии», АО «Машиностроительный завод «ЗИО-Подольск», АО ОКБ «Гидропресс», ООО «Солар Кремниевые технологии», ООО «Мясоперерабатывающий завод Ремит», ООО «ИЭК Холдинг», АО «НИИ НПО «Луч», филиал АО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз», АО «Подольский машиностроительный завод», ООО «Ресурс плюс», ООО «Автотранс», АО «Мострансавто», АО «Подмосковия», АО «Центральный научно-исследовательский институт точного машиностроения», ПАО «Россети Московский Регион», ООО «Джилекс», Филиал «Московский» ООО «Сеть Связной», ООО «Роуд Групп», АО «ПТС», МУП «Водоканал», ООО «Торгово Промышленный Дом «Паритет», МУП «Подольская теплосеть», ООО «Петровкак

<sup>18</sup> 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>

<sup>19</sup> Источник информации: Администрация городского округа Подольск, <http://подольск-администрация.рф/invest-portal/investitsionnyj-pasport/>

<sup>20</sup> 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-municipalitieta>

<sup>21</sup> Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за 9 мес. 2021 года», <http://подольск-администрация.рф/itogi-2/>

<sup>22</sup> Источник информации: О Подольске; <https://podolsk.wordpress.com>

Фарм», АО «Дикси Юг» и другие.<sup>23</sup>

### Локальное местоположение объекта

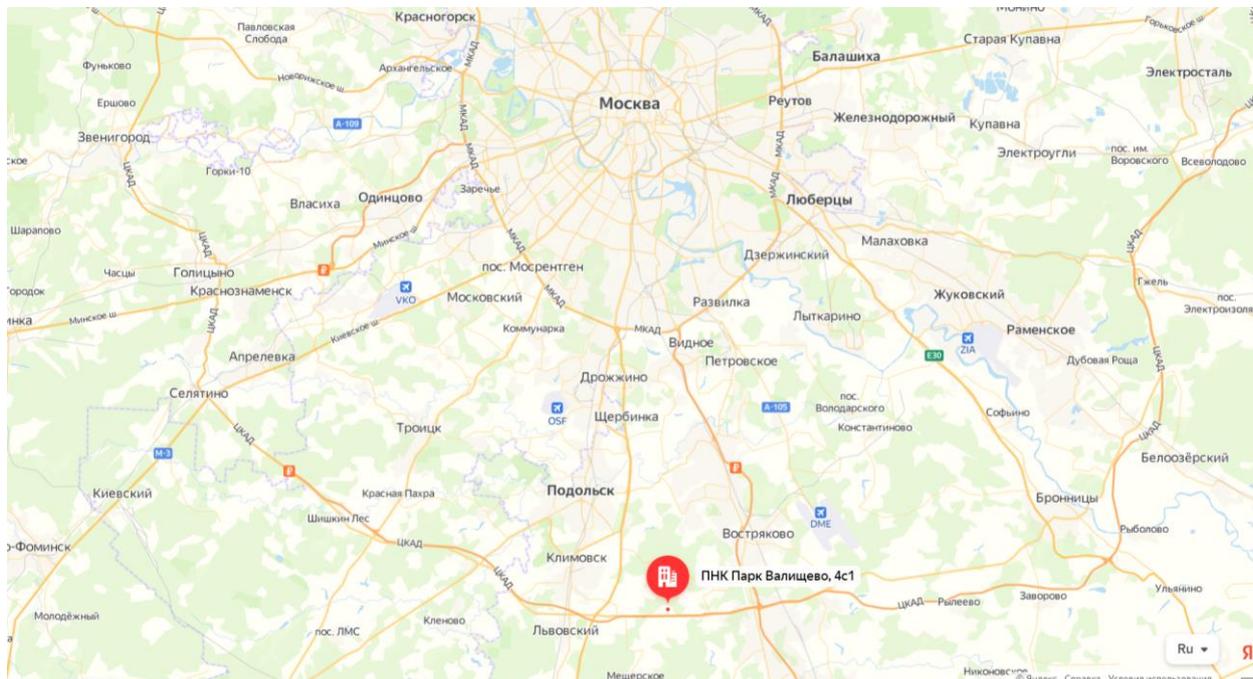
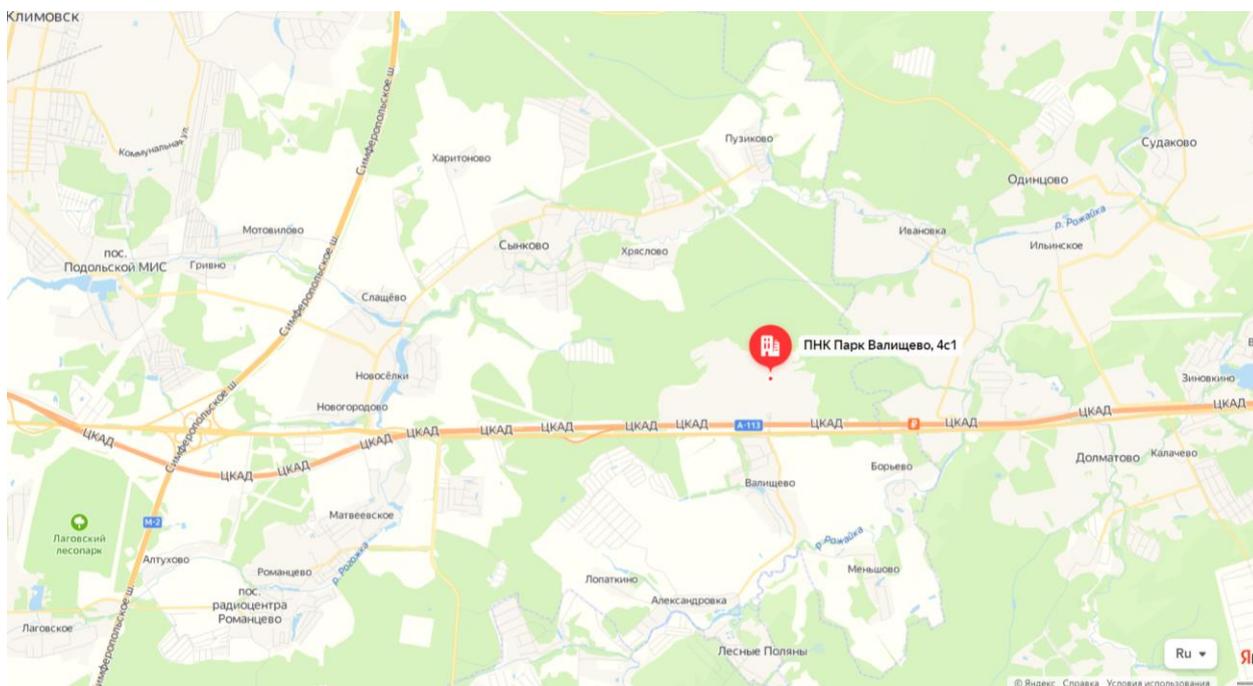
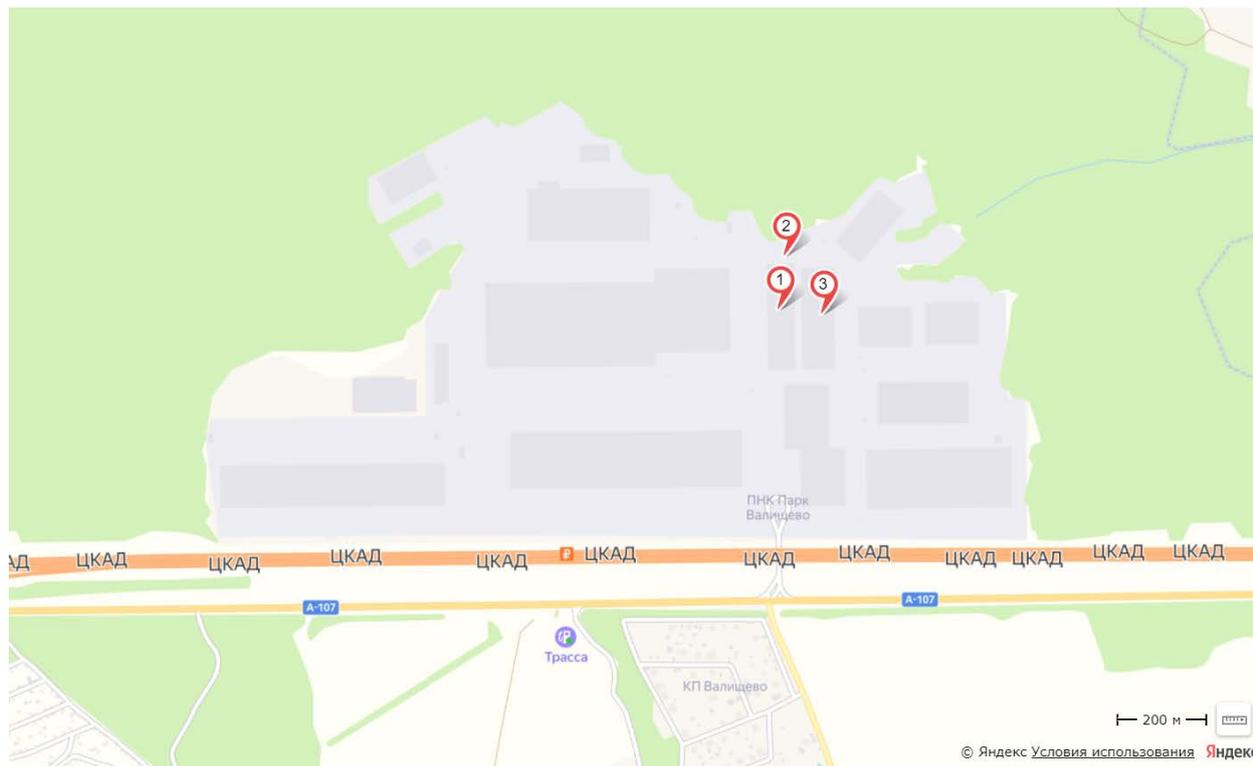


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки<sup>24</sup>

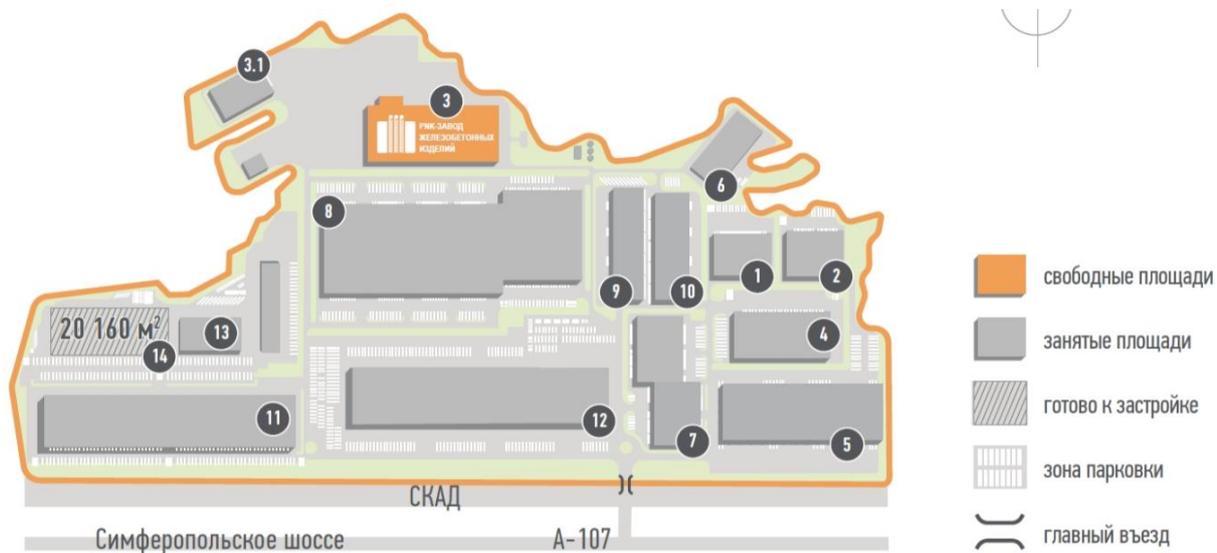


<sup>23</sup> Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за 9 мес. 2021 года», <http://подольск-администрация.рф/itogi-2/>

<sup>24</sup> 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 оценки<sup>25</sup>**

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.

<sup>25</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps>; сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/parks/valishchevo/>

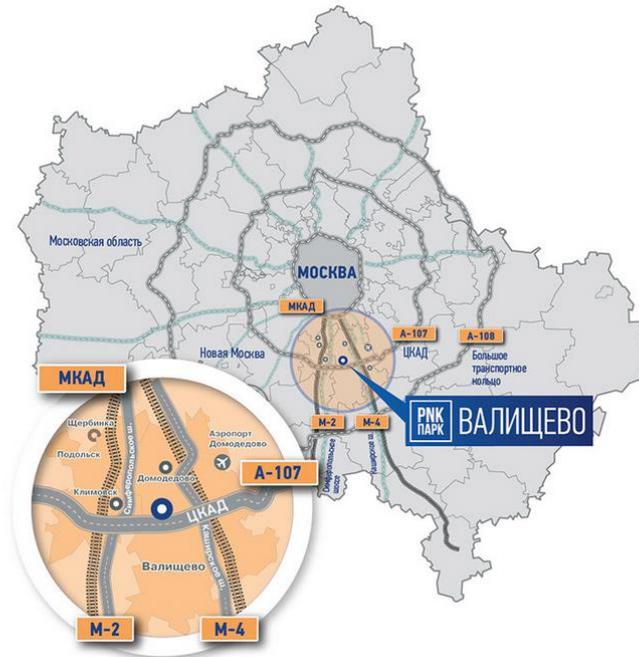


Рис. 5. Транспортная доступность Объекта оценки<sup>26</sup>

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



Рис. 6. Локальное местоположение Объекта оценки<sup>27</sup>

<sup>26</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps>; сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/parks/valishchevo/>

<sup>27</sup> Источник информации: сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/tour/valishchevo/>

### Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования



#### 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 области<sup>28</sup>

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

<sup>28</sup> 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)
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты		
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов
Фактическое (текущее) использование	По назначению	По назначению
Рельеф участка	Ровный	Ровный
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 охранной зоне транспорта.

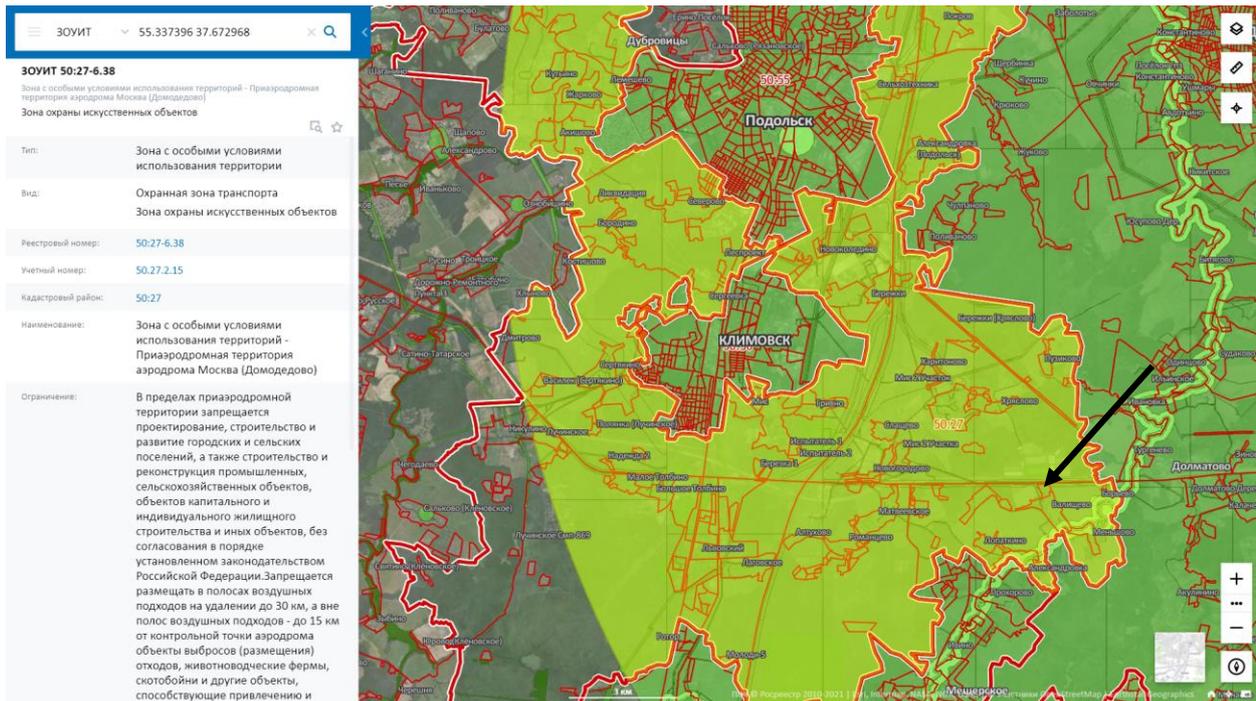


Рис. 8. Публичная кадастровая карта<sup>29</sup>

#### Характеристики охранной зоны

Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 50:27-6.38.

Учетный номер: 50.27.2.15.

Кадастровый район: 50:27.

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.

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).

<sup>29</sup> Публичная кадастровая карта, <https://pkk.rosreestr.ru>

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 состояния<sup>30</sup> на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

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

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

<sup>30</sup> Техническое состояние определялось согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств», [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)

Показатель	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево
Остаточная стоимость на 15 марта 2022 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
<b>Описание основных конструктивных элементов здания</b>		
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)
<b>Системы инженерного обеспечения здания</b>		
Отопление	Имеется (от котельной)	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется	Имеется
Электроосвещение	Имеется	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются	Имеются
Вентиляция	Имеется	Имеется
Прочие работы	Кондиционирование в АБЧ	-
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)	-

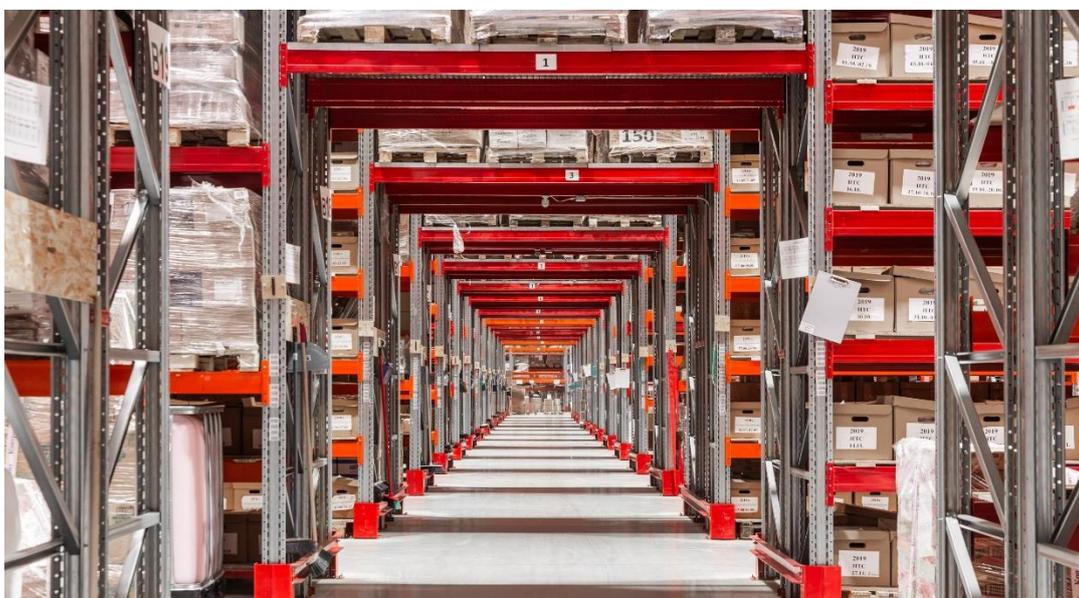
**Фотоматериалы по оцениваемым зданиям д. 4, с. 1 (корпус 9) и гараж**



Фото № 1. Фасад здания



*Фото № 2. Фасад здания*



*Фото № 3. Нежилое помещение*



*Фото № 4. Нежилое помещение*



*Фото № 5. Нежилое помещение*



*Фото № 6. Нежилое помещение*



*Фото № 7. Нежилое помещение*



*Фото № 8. Нежилое помещение*



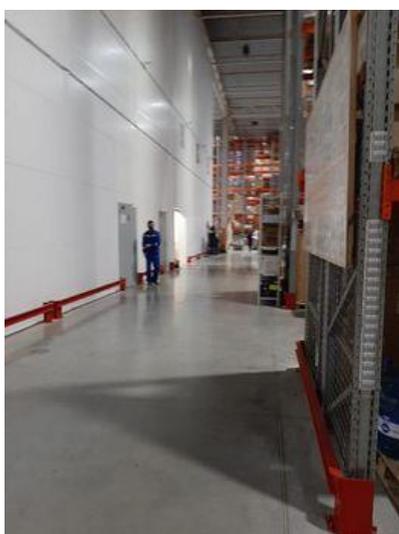
*Фото № 9. Нежилое помещение*



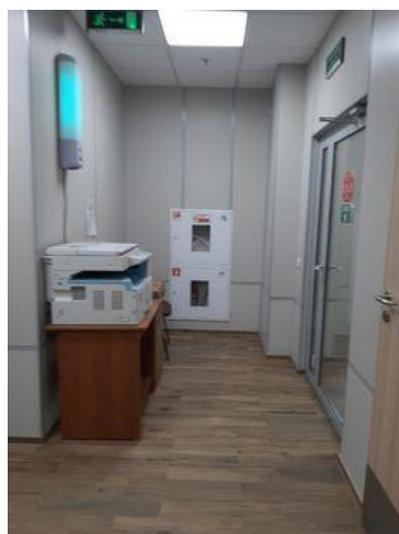
*Фото № 10. Нежилое помещение*



*Фото № 11. Нежилое помещение*



*Фото № 12. Нежилое помещение*



*Фото № 13. Нежилое помещение*



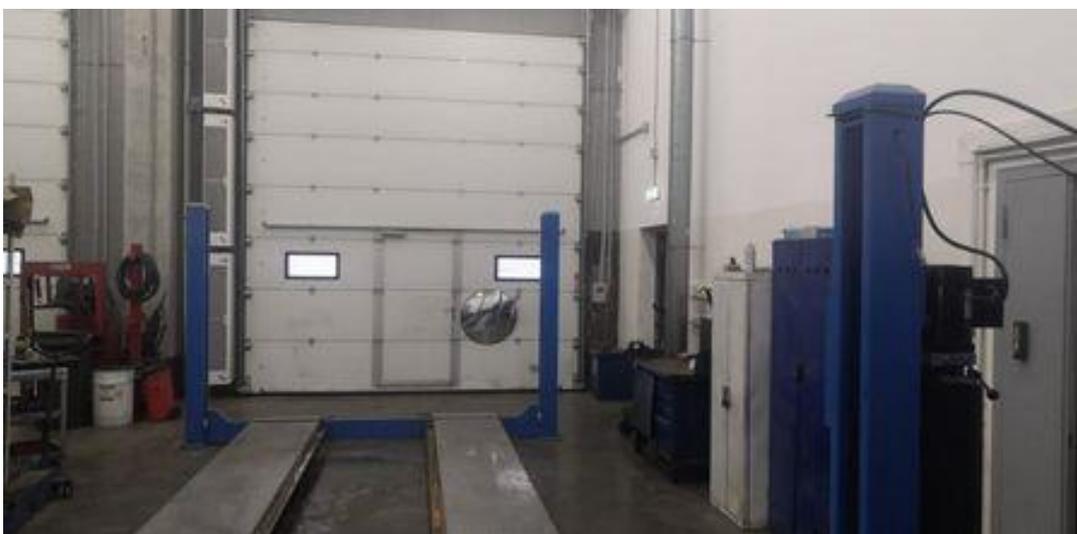
*Фото № 14. Нежилое помещение*



*Фото № 15. Гараж*



*Фото № 16. Гараж*



*Фото № 17. Гараж*



*Фото № 18. Гараж*



Фото № 19. Гараж

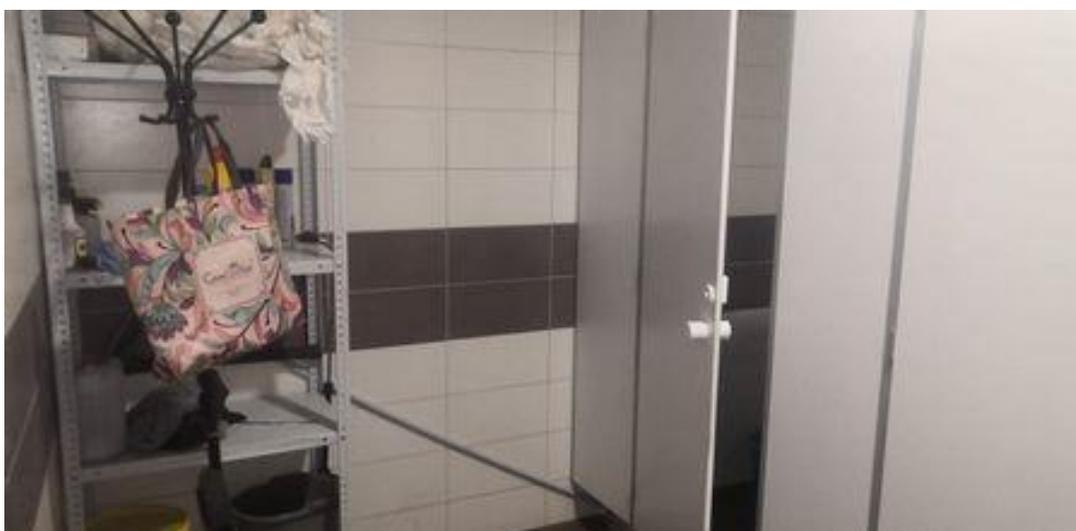


Фото № 20. Гараж

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

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
Кадастровый номер	50:27:0020806:1977
Адрес местоположения	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», 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 марта 2022 г., руб.	нет данных
Этажность	1-3
Преобладающая высота этажа, м	12
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2019

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
Строительный объем, куб. м	224 899,00
Площадь застройки, кв. м	17 004,20
<b>Описание основных конструктивных элементов здания</b>	
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
<b>Системы инженерного обеспечения здания</b>	
Отопление	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются
Вентиляция	Имеется
Прочие работы	-
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)

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



Фото № 21. Фасад здания



Фото № 22. Фасад здания



Фото № 23. Нежилое помещение



Фото № 24. Нежилое помещение

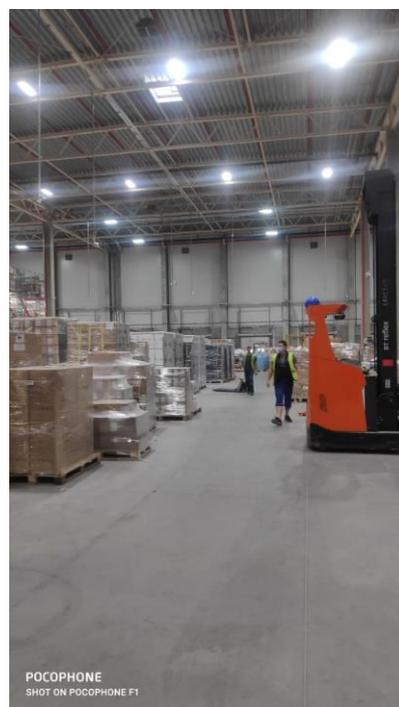
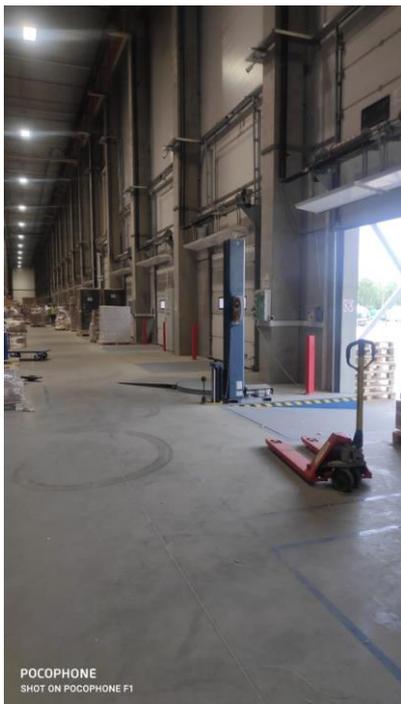
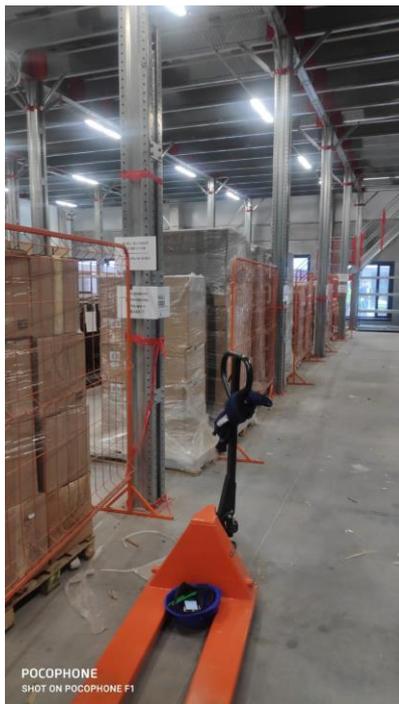


Фото № 25. Нежилое помещение



POCOPHONE  
SHOT ON POCOPHONE F1

Фото № 26. Нежилое помещение



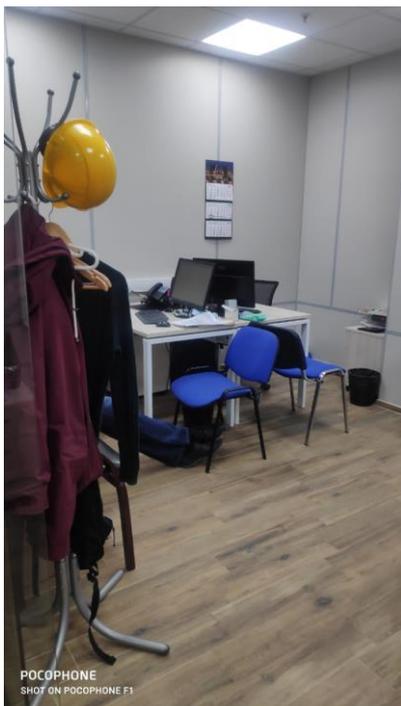
POCOPHONE  
SHOT ON POCOPHONE F1

Фото № 27. Нежилое помещение



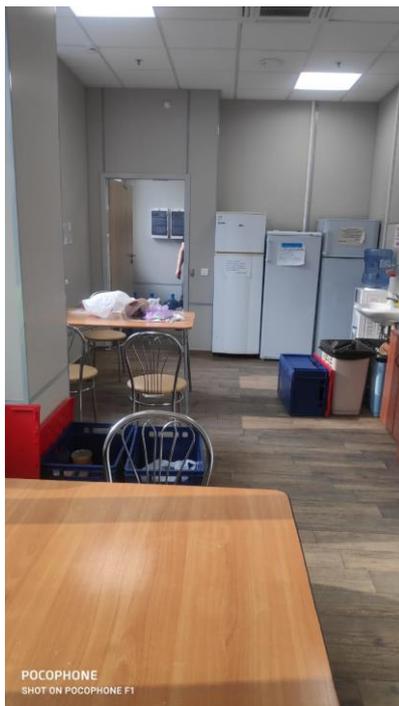
POCOPHONE  
SHOT ON POCOPHONE F1

Фото № 28. Нежилое помещение



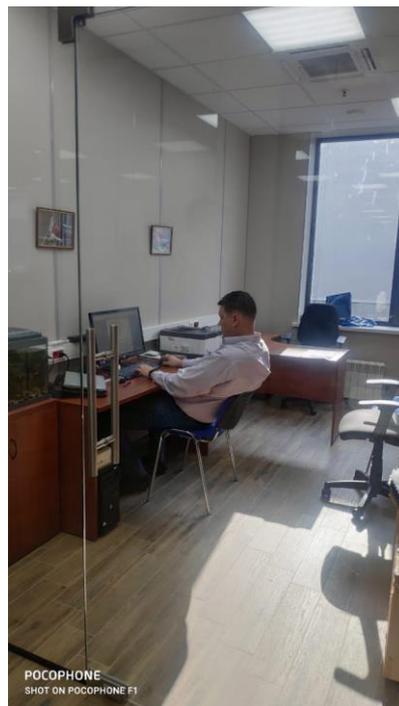
POCOPHONE  
SHOT ON POCOPHONE F1

Фото № 29. Нежилое помещение



POCOPHONE  
SHOT ON POCOPHONE F1

Фото № 30. Нежилое помещение



POCOPHONE  
SHOT ON POCOPHONE F1

Фото № 31. Нежилое помещение



Фото № 32. Нежилое помещение

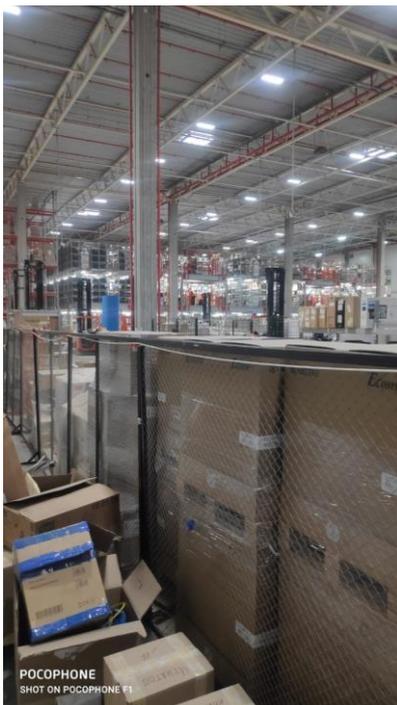


Фото № 33. Нежилое помещение



Фото № 34. Нежилое помещение

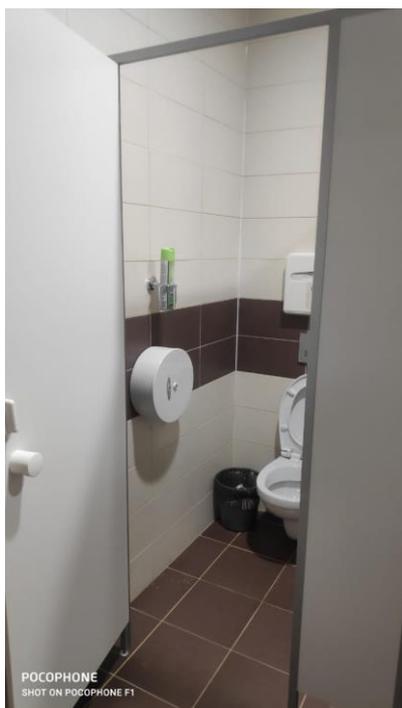


Фото № 35. Нежилое помещение



Фото № 36. Нежилое помещение



Фото № 37. Нежилое помещение

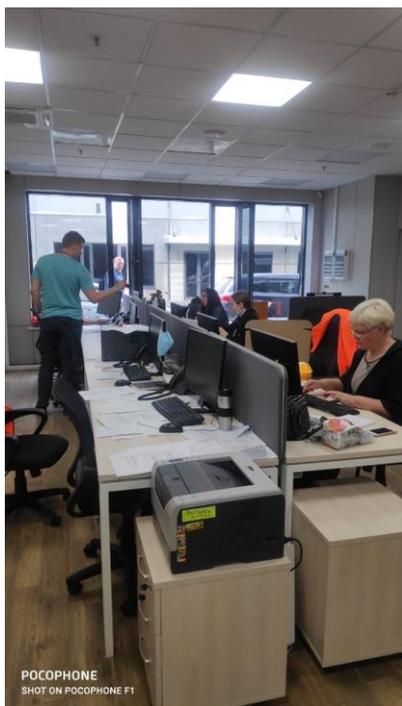


Фото № 38. Нежилое помещение



Фото № 39. Нежилое помещение



Фото № 40. 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 ноября 2019 г., заключенному до 16 марта 2027 г., по условиям которого, арендный поток за период 16 марта 2022 г.-15 марта 2023 г., включает:

Ставку Базовой арендной платы:

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

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м.	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	14 091,60	4 072,85	57 392 916
2	Помещения зарядной	157,10	8 262,35	1 298 015
3	Помещения АБЧ	1 267,20	8 262,35	10 470 048
4	Технические помещения	64,00	4 072,85	260 662
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286,00	13 180,41	3 769 598
6	Машинное место (легковые автомобили)	35,00	2 732,26	95 629
7	Операционные расходы	15 865,90	1 081,97	17 166 494
<b>Итого:</b>				<b>90 453 362</b>

Дополнительно, Арендная плата, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса.
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений от 25 августа 2020 г. (Акт вступает в силу с даты подписания, при этом Стороны подтверждают, что отношения по аренде помещений фактически возникли с 22 мая 2020 г.), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

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

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

#### **Объекты № 4,5**

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

1. Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №1, заключенному до 06 декабря 2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=1 370,76 кв. м, арендный поток за период 16 марта 2022 г.-15 марта 2023 г. составляет:

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

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	1 370,76	4 260,55	5 840 192
2	Операционные расходы	1 370,76	1 108,15	1 519 008
<b>Итого:</b>				<b>7 359 200</b>

2. Долгосрчному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2, заключенному до 22 сентября 2025 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=16 128,84 кв. м, арендный поток за период 16 марта 2022 г.-15 марта 2023 г. составляет:

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

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	15 012,24	4 070,90	61 113 255
2	Помещения зарядной	77,3	8 251,81	637 865
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	8 251,81	3 812 338
4	Помещения АБЧ (с кондиционированием)	501,60	9 021,98	4 525 427
5	Технические помещения	65,1	4 070,90	265 015
6	Помещения полумоечной техники	10,6	8 251,81	87 469
7	Машиноместо (легковые автомобили)	33	2 619,62	86 448
8	Операционные расходы	16 128,84	1 089,24	17 568 170
<b>Итого:</b>				<b>88 095 988</b>

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г./ Акта приема-передачи складских помещений и технических помещений от 01 апреля 2020 г., и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

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

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

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

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А<sup>31</sup>.

<sup>31</sup> Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Табл. 16. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>32</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>33</sup>																														
Объем валового продукта	Объем ВВП России за 2021 г., по первой оценке, составил в текущих ценах 130 795,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2020 г. составил 104,7%. Индекс-дефлятор ВВП за 2021 г. по отношению к ценам 2020 г. составил 116,4%.	Валовой региональный продукт (ВРП) Московской области по итогам 2021 года может достичь 6 трлн рублей. <sup>34</sup>																														
Объемы производства основных отраслей хозяйства	<p>Индекс промышленного производства в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 108,6%, с декабрем 2021 г. - 80,0%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 109,1%, с декабрем 2021 г. - 93,3%.</p> <p>Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 110,1%, с декабрем 2021 г. - 68,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2022 г. составил 512,4 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.</p>	<p>Индекс промышленного производства в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 111,0%, с декабрем 2021 г. - 61,4%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 121,9%, с декабрем 2021 г. - 95,3%.</p> <p>Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2022 г. по сравнению с январем 2021 г. составил 111,4%, с декабрем 2021 г. - 57,7%.</p> <p>Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2022 г. составил 36 302,4 млн рублей или 156,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В январе 2022 г. возведено 63 многоквартирных дома. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 1 163,4 тыс. квадратных метров (из них 156,5 тыс. квадратных метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 62,1% от общего объема жилья, введенного в январе 2022 г.</p>																														
Структура экономики региона	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:<sup>35</sup></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2021 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td> <td>4,2%</td> </tr> <tr> <td>Добыча полезных ископаемых</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>Обрабатывающие производства</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td> <td>2,4%</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>5,1%</td> </tr> <tr> <td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td> <td>13,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2021 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%	Добыча полезных ископаемых	12,8%	Обрабатывающие производства	16,0%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%	Строительство	5,1%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,0%	<p>Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу:<sup>36</sup></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>За 2019 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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%
Наименование вида экономической деятельности	2021 г.																															
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	4,2%																															
Добыча полезных ископаемых	12,8%																															
Обрабатывающие производства	16,0%																															
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,4%																															
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,6%																															
Строительство	5,1%																															
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,0%																															
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%																															

<sup>32</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь 2022 года» (опубликовано 02.03.2022 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>

<sup>33</sup> Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Доклад о социальном и экономическом положении Московской области в январе 2022 года» (опубликовано 11.03.2022 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

<sup>34</sup> Статья «Власти Подмосковья прогнозируют рост ВРП до 6 трлн рублей по итогам года» от 30 сентября 2021 г., <https://tass.ru/ekonomika/12543545>

<sup>35</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 18.02.2022 г.) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

<sup>36</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (обновлено 28.10.2021 г.) // URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/134907>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>32</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>33</sup>																																																				
	<table border="1"> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,0%</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>2,8%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,6%</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>4,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,9%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,0%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</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>	Транспортировка и хранение	6,0%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%	Деятельность в области информации и связи	2,8%	Деятельность финансовая и страховая	4,6%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,0%	Образование	3,1%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,3%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	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 border="1"> <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>	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%
Транспортировка и хранение	6,0%																																																					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,8%																																																					
Деятельность в области информации и связи	2,8%																																																					
Деятельность финансовая и страховая	4,6%																																																					
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																																																					
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,5%																																																					
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%																																																					
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,0%																																																					
Образование	3,1%																																																					
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,3%																																																					
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																																					
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%																																																					
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 январе 2022 г. составил 3 213,4 млрд рублей, или 103,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.	Оборот розничной торговли в январе 2022 г. составил 258,2 млрд рублей или 105,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года.																																																				
Индекс потребительских цен	<p>В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,4%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,1%, из него в добыче полезных ископаемых - 95,8%, в обрабатывающих производствах - 101,6%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,4%.</p>	<p>В январе 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,5%, в том числе на продовольственные товары - 101,8%, непродовольственные товары - 101,2%, услуги - 101,6%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2022 г. относительно предыдущего месяца составил 102,4%, из него в обрабатывающих производствах - 103,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 97,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.</p>																																																				
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2021 г., по предварительным данным, составила 56 545 рублей и по сравнению с 2020 г. выросла на 9,8%, в декабре 2021 г. - 77 994 рубля и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 12,3%.</p> <p>Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в январе 2022 г. составила 74,8 млн человек, из них 71,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).</p>	<p>Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-декабрь 2021 г., по оперативным данным составила 63 409,8 рубля и увеличилась по сравнению с январем-декабром 2020 г. на 10,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-декабре 2021 г. составила 103% к уровню января-декабря 2020 г.</p> <p>Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) по оценке в IV квартале 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросли на 4,1%.</p> <p>Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2021 г.- январь 2022 г. составила 4 137 тыс. человек, в их числе 4 016 тыс. человек или 97,1% были заняты в экономике, и 121 тыс. человек (2,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).</p>																																																				
Наиболее значимые предприятия региона	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки	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																																																				

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>32</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>33</sup>
	<p>на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию.<sup>37</sup></p>	<p>автотранспортными средствами), ООО «МЕРЛИОН» (оптовая торговля бытовой техникой), ПАО «Т ПЛЮС» (производство электроэнергетики), ООО «ФК Пульс» (торговля оптовая фармацевтической продукцией), ООО «АШАН» (розничная торговля), и др.<sup>38</sup>.</p>
Показатели инвестиционной привлекательности региона	<p>Рейтинговое агентство Standart &amp; Poor's Global Ratings понизило долгосрочные и краткосрочные кредитные рейтинги России:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- краткосрочный рейтинг в национальной валюте понижен с уровня «А3» до уровня «С»;</li> <li>- краткосрочный рейтинг в иностранной валюте понижен с уровня «В» до уровня «С»;</li> <li>- долгосрочный рейтинг в национальной валюте понижен с уровня «ВВВ-» до уровня «ССС-»;</li> <li>- долгосрочный рейтинг в иностранной валюте понижен с уровня «ВВ+» до уровня «ССС-».</li> </ul> <p>По мнению агентства, санкции Запада в отношении валютных резервов Банка России «подрывают то, что до недавнего времени было основой кредитоспособности России — ее чистую валютную позицию». Специалисты S&amp;P отмечают, что введенные в ответ на это меры контроля за движением капитала могут «ограничить своевременное получение держателями российских госбумаг — нерезидентами процентов по долгу, а также выплаты основной суммы долга».</p> <p>Ранее кредитные рейтинги России понизили еще два международных рейтинговых агентства: Fitch Ratings и Moody's. Эти агентства присвоили России долгосрочные рейтинги на уровне «В» и В3 соответственно. Агентство S&amp;P присвоило России наиболее низкий рейтинг среди агентств большой тройки: S&amp;P, Moody's и Fitch. Все агентства связывают снижение рейтингов с новыми санкциями, главным образом блокировкой части международных резервов ЦБ РФ, а также ответными мерами ЦБ по ограничению на вывод капитала за рубеж.<sup>39</sup></p>	<p>Инвестиционный рейтинг Московской области – Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)<sup>40</sup></p>
Политическая обстановка и иные факторы	<p>Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжелую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития,</p>	

<sup>37</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

<sup>38</sup> Международная информационная группа СПАРК-Интерфакс. Компании Московской области по выручке за 2020 год // URL: <https://www.spark-interfax.ru/ru/statistics/region/46000000000>

<sup>39</sup> Статья «S&P снизил кредитный рейтинг России до уровня CCC-» от 04 марта 2022 г. // URL: <https://bcs-express.ru/novosti-i-analitika/s-p-snizilo-kreditnyi-reiting-rossii-do-urovnia-css>

<sup>40</sup> Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов RAEX за 2020 год // URL: <https://raex-a.ru/ratings/regions/2020>. Более актуальные данные на дату оценки отсутствуют.

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>42</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>43</sup>
	<p>накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.<sup>41</sup></p> <p>По прогнозу опрошенных ЦБ экономистов, в 2022 году ВВП России вместо ожидавшегося в начале февраля 2022 года роста на 2,4% снизится на 8% (медианный прогноз). В таком случае спад реального ВВП практически повторит результат 2009 года, когда в связи с мировым финансовым кризисом российская экономика обвалилась на 7,8%. Падение ВВП на 8% стало бы рекордным с 1994 года, когда ВВП, по данным Росстата, упал на 12,7%. Диапазон оценок по ВВП 2022 года, представленных экономистами, составил от -3,5 до -23%.</p> <p>Инфляция в России к концу 2022 года разгонится до 20%, прогнозируют аналитики. В последний раз темпы роста цен превышали это значение только в 2000 году, когда они составили 20,2%, по данным Bloomberg. За первую неделю жестких санкций рост цен в России ускорился до 2,2%, а по сравнению со значением годовой давности инфляция достигла максимального за 6 лет значения — 10,4%.</p> <p>По мнению аналитиков, средний показатель ключевой ставки Банка России за 2022 год увеличится на 9,8 п.п. по сравнению с февральскими ожиданиями и составит 18,9%. Согласно прогнозу, в 2023 году ставка будет в среднем на уровне 14,1%, а в 2024 году — 7,8%.<sup>42</sup></p>	

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

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

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

<sup>41</sup> По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости пол состоянию на март 2022 года // URL: <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20март.pdf>

<sup>42</sup> Первый опрос ЦБ после жестких санкций. Что может ждать экономику России от 10 марта 2022 г., <https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2https://www.rbc.ru/economics/10/03/2022/622a1c289a7947821fa7a5e2>

Выводы: В январе 2022 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, в т. ч. обрабатывающих производств, розничной торговли, объёмов строительства. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-декабрь 2021 г., составила 63 409,8 рубля и увеличилась по сравнению с январем-декабром 2020 г. на 10,7%. При этом реальные располагаемые денежные доходы в IV квартале 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года также возросли на 4,1%.

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

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

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

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

Табл. 17. Классификация производственно-складской недвижимости<sup>43</sup>

Класс объекта	
Класс А+	
<b>1. Конструктивные особенности</b>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;</li> <li>• Расстояние между пролетами не менее 24 м;</li> <li>• Наличие защитных сооружений колонн.</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.</li> </ul>

<sup>43</sup> Источник: Классификация складских помещений, выполненная компанией KnightFrank, дата публикации 18 сентября 2013 г., <http://www.logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank>

<b>Класс объекта</b>	
1.8 Мезонин	<ul style="list-style-type: none"> <li>Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м;</li> <li>Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.</li> </ul>
<b>2. Технические и инженерные системы здания</b>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие оптоволоконных телекоммуникаций;</li> <li>Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие автоматической системы пожарной сигнализации;</li> <li>Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения;</li> <li>Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.</li> </ul>
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: <ul style="list-style-type: none"> <li>дополнительное утепление кровли и периметра здания;</li> <li>использование энергосберегающих ламп.</li> </ul>
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
<b>3. Характеристики участка</b>	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> <li>Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория;</li> <li>Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;</li> <li>Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.</li> </ul>
3.2 Организация движения	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;</li> <li>Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.</li> </ul>
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.</li> </ul>
<b>4. Прочие характеристики</b>	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы;</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>серверные комнаты;</li> <li>раздевалки для персонала;</li> <li>комната приема пищи.</li> </ul>
4.2 Управление зданием	Внедренная система управления зданием (BMS, Building Management System) для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности
<b>Класс А</b>	
<b>1. Конструктивные особенности</b>	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов

<b>Класс объекта</b>	
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования
1.3 Сетка колонн	<ul style="list-style-type: none"> <li>Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м;</li> <li>Расстояние между пролетами не менее 18 м;</li> <li>Наличие защитных сооружений колонн.</li> </ul>
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).
<b>2. Технические и инженерные системы здания</b>	
2.1 Электричество	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей;</li> <li>Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.</li> </ul>
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
<b>3. Характеристики участка</b>	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> <li>Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория;</li> <li>Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории;</li> <li>Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.</li> </ul>
3.2 Организация движения	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории;</li> <li>Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.</li> </ul>
3.3 Парковка	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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.</li> </ul>
<b>4. Прочие характеристики</b>	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>офисные помещения;</li> <li>санитарные узлы;</li> <li>подсобные помещения;</li> <li>серверные комнаты;</li> <li>раздевалки для персонала;</li> <li>комната приема пищи.</li> </ul>
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие общежития на территории;</li> <li>Наличие пожарного депо на территории;</li> <li>Наличие столовой на территории.</li> </ul>
<b>Класс В</b>	

<b>Класс объекта</b>	
<b>1. Конструктивные особенности</b>	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.</li> </ul>
<b>2. Технические и инженерные системы здания</b>	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
<b>3. Характеристики участка</b>	
3.1 Территория	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория;</li> <li>• Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.</li> </ul>
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
<b>4. Прочие характеристики</b>	
4.1 Офисные площади	<p>Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• офисные помещения;</li> <li>• санитарные узлы (туалеты, душевые);</li> <li>• подсобные помещения;</li> <li>• раздевалки для персонала.</li> </ul>
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).
<b>Класс С</b>	
<b>1. Конструктивные особенности</b>	
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
<b>2 Технические и инженерные системы здания</b>	
2.1 Слаботочные сети	Опволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
<b>3. Характеристики участка</b>	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
<b>4. Прочие характеристики</b>	
4.1 Офисные площади	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие офисных помещений при складе;</li> <li>• Наличие вспомогательных помещений при складе.</li> </ul>
4.2 Дополнительно	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников;</li> <li>• Наличие железнодорожной ветки;</li> <li>• Наличие ворот на нулевой отметке.</li> </ul>

Так как объекты капитального строительства (№ 1 и № 4 в перечне) представляют собой современные одноэтажные<sup>44</sup> здания прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 12 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеют зарядные комнаты, находятся на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей, то объекты относятся к классу А.

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

<sup>44</sup> 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) предложений<sup>45</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>45</sup> 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 2 квартал 2021 г. (<https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>)

Основные типы индустриальных парков:

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

**Табл. 18. Список индустриальных парков Московской области 2019-2023 гг.<sup>46</sup>**

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Ивантеевка»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Веgetта»	Действующий	Brownfield	Частная
Лосино-Петровский	«Виталан»	Создается	Greenfield	Частная
Реутов	«Строй Парк»	Создается	Brownfield	Частная
Волоколамский муниципальный район	«Волоколамский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Никольское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Сычево»	Действующий	Brownfield	Частная
Воскресенский муниципальный район	«Воскресенский»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Фединский треугольник»	Намерения	Greenfield	Государственная
Дмитровский муниципальный район	«Белый Раст»	Действующий	Greenfield	Частная
	«PNK парк Белый Раст»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Центр базальтовых технологий Дмитров»	Намерения	Brownfield	Частная
	«Вознесенский»	Создается	Brownfield	Частная
	«Ниагара»	Действующий	Brownfield Greenfield	Частная
	«Лобня»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Никольское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Орудьево»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Подосинки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Рогачево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Смарт парк Каменка»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Нефедиха»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Старо»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Подъячево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Настасьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Северное Шереметьево»	Создается	Greenfield	Частная
Домодедовский муниципальный район	«Белые столбы»	Создается	Greenfield	Частная
	«Вельяминово» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Долматово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кузьминское» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Северное Домодедово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Сырьево» (Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Триколор»	Создается	Greenfield	Частная
	«Метако»	Создается	Brownfield	Частная
	«Южные врата»	Действующий	Greenfield	Частная
Егорьевский муниципальный район	«Егорьевск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Комсомолец»	Создается	Brownfield	Частная
	«Кукшево»	Создается	Greenfield	Частная
Железнодорожный (Балашиха)	«Истпром»	Намерения	Greenfield	Частная
Зарайский муниципальный район	«Алтухово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Северный»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Чернево»	Создается	Greenfield	Государственная
Истринский муниципальный район	«Давыдовское»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Балтия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Трапезия»	Намерения	Greenfield	Частная

<sup>46</sup> Перечень - список индустриальных парков Московской области - 2019-2023 год,  
[https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks\\_catalog\\_perecheny\\_spisok\\_Moskovskaja\\_oblast](https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks_catalog_perecheny_spisok_Moskovskaja_oblast)

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Новопетровское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хуторки»	Создается	Greenfield	Частная
	«Истринский промпарк»	Создается	Brownfield	Частная
Каширский муниципальный район	«Каскад»	Создается	Greenfield	Частная
	«Аладыно»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Кашира»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Кашира-Парк»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Корыстово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Терново-2»	Создается	Greenfield	Частная
Клинский муниципальный район	«Белавино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Борисово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Давыдково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Лаврово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Михайловское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Папивино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Спас-Заулок»	Создается	Greenfield	Частная
	«Ямуга»	Создается	Greenfield	Частная
Коломенский муниципальный район	«Амерево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Андреевское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Биорки»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«ОЭЗ ТВТ Дубна»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Парфентьево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Семибратское»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Центр»	Создается	Greenfield	Частная
	«Шерризон-Норд»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Безуково»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Зеленые берега»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Лысцево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Малое Уварово»	Создается	Greenfield	Государственная
Красногорский муниципальный район	«PNK Парк Новая Рига»	Намерения	Greenfield	Частная
Ленинский муниципальный район	«Апаринки»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Индиго»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«М4»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Москокс»	Создается	Brownfield	Частная
	«Камазтранссервис»	Действующий	Brownfield	Частная
Лотошинский муниципальный район	«Вяхирево»	Создается	Greenfield	Государственная
Луховицкий муниципальный район	«Барсуки-Носово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Моховое»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Луховицкие овощи»	Создается	Greenfield	Частная
	«Северный»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Южный»	Создается	Greenfield	Государственная
Люберецкий муниципальный район	«Лыткарино»	Создается	Greenfield	Государственная
	«МЛП-Люберцы»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Томилино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малаховский»	Действующий	Brownfield	Частная
Можайский муниципальный район	«Рыльково»	Создается	Greenfield	Частная
	«Кожухово»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
Мытищинский муниципальный район	«Аббакумово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Ларево»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Пирогово»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Высоково»	Действующий	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Вешки»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Шолохово»	Действующий	Greenfield	Частная
	«База-Производство-Мытищи»	Действующий	Greenfield	Частная
Наро-Фоминский муниципальный район	«Бекасово-Пожитково»	Создается	Greenfield	Государственная
	«PNK Парк Бекасово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Котово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Петровское»	Проектируемый	Greenfield	Частная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«Агрохаб Евразия»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малые Семенычи»	Создается	Greenfield	Частная
Ногинский муниципальный район	«DEGA Кластер Ногинск - индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Богородский индустриальный парк» «Виктория» (VICTORIA INDUSTRIAL PARK)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Восточный»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Проминвест»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Старая Купавна»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Электросталь»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Атлант-Парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Черноголовка»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Металлург»	Намерения	Brownfield	Государственная
Одинцовский муниципальный район	«ОборонАвиаХран»	Создается	Greenfield	Частная
	«Патриот»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
Озерский муниципальный район	«Озеры»	Действующий	Brownfield	Частная
Орехово-Зуевский муниципальный район	«Карболит»	Проектируемый	Brownfield Greenfield	Частная
	«Кабаново»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Гуслица»	Действующий	Brownfield	Частная
Павлово-Посадский муниципальный район	«Власово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малыгино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Фатеево»	Создается	Greenfield	Государственная
<b>Подольский муниципальный район</b>	<b>«Борисовка»</b>	<b>Проектируемый</b>	<b>Greenfield</b>	<b>Частная</b>
	<b>«PNK Парк Валищево»</b>	<b>Создается</b>	<b>Greenfield</b>	<b>Частная</b>
	<b>«Коледино»</b>	<b>Создается</b>	<b>Greenfield</b>	<b>Частная</b>
	<b>«PNK Парк Коледино»</b>	<b>Создается</b>	<b>Greenfield</b>	<b>Частная</b>
	<b>«Сынково»</b>	<b>Создается</b>	<b>Greenfield</b>	<b>Частная</b>
	<b>«Старо-Сырово»</b>	<b>Создается</b>	<b>Greenfield</b>	<b>Частная</b>
Пушкинский муниципальный район	«Алешкинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Ашукинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«РИО-Индастриал»	Создается	Greenfield Brownfield	Частная
	«PNK Парк Пушкино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Холмогоры»	Создается	Greenfield	Частная
	«Царевский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Цернское»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Софрино»	Действующий	Brownfield	Частная
Раменский муниципальный район	«Бронницы»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Ангар 2.0»	Создается	Greenfield	Частная
	«Раменское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк М5»	Создается	Greenfield	Частная
	«Софьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Чулково»	Создается	Greenfield	Частная
	«А 107»	Намерения	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Жуковский»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Жуковский»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«РАОС»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Софьино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Иткол-Раменское»	Создается	Brownfield	Частная
Рузский муниципальный район	«Металлер»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Дорохово-Комплекс»	Действующий	Brownfield	Частная
	«ВПС-комплекс»	Действующий	Brownfield	Частная
Сергиево-Посадский муниципальный район	«Коврово»	Намерения	Greenfield	Частная
	«М-8»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Пересвет»	Проектируемый	Greenfield	Государственная
	«Степково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Сулопцево»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хотьково»	Намерения	Greenfield	Частная
Серпуховский муниципальный район	«Оболенский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Серпухов»	Создается	Brownfield	Частная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
Солнечногорский муниципальный район	«Пушино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Есипово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Есипово-2»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Радумля»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Север-1»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Север-2»	Создается	Greenfield	Частная
	«Север-3»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Есипово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Шелепаново»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Шереметьево»	Создается	Greenfield	Частная
Ступинский муниципальный район	«Чашниково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Шереметьево»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Городище»	Создается	Greenfield	Частная
	«Образцово»	Действующий	Greenfield	Государственная
	«Ступино Квадрат»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Ступино-1»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Ступино» («Комстрин»)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Жилево»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Ступинский»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Ступино»	Действующий	Greenfield	Частная
Талдомский муниципальный район	«Талдом»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
Чеховский муниципальный район	«Чеховский»	Создается	Greenfield Brownfield	Частная
Шатурский муниципальный район	«Шатура»	Создается	Greenfield	Государственная
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
	ОЭЗ ТВТ «Исток»	Действующий	Greenfield	Государственная

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

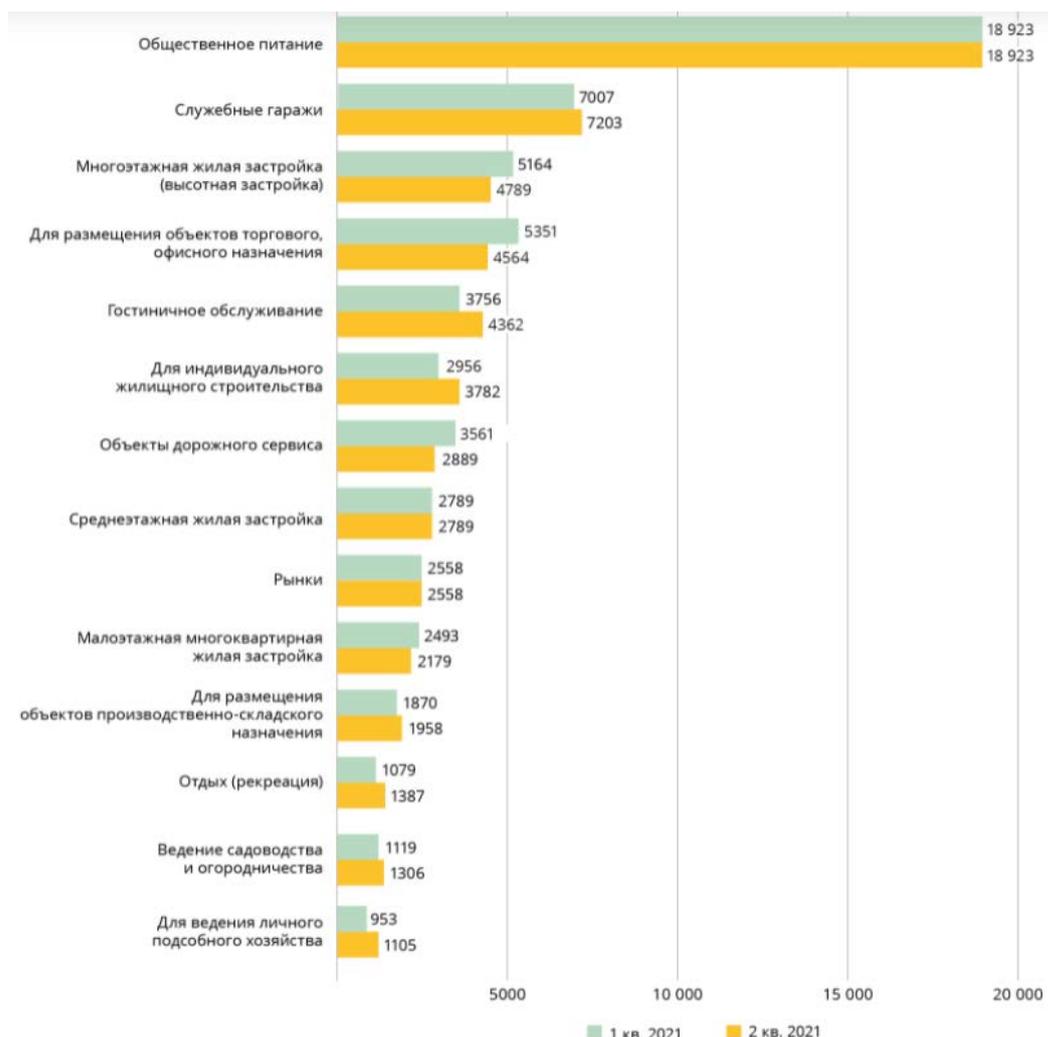
**Табл. 19. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 2 кв. 2021 г., руб./кв. м<sup>47</sup>**

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	33	44 360	1 306	16,7%
Для индивидуального жилищного строительства	22	105 890	3 782	27,9%
Для ведения личного подсобного хозяйства	30	18 000	1 105	15,9%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	403	14 343	2 179	-12,6%
Среднеэтажная жилая застройка	1 000	17 100	2 789	0,0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	723	20 000	4 789	-7,3%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	400	58 750	4 564	-14,7%
Рынки	2 324	2 725	2 558	0,0%
Общественное питание	3 500	39 474	18 923	0,0%
Гостиничное обслуживание	1 759	15 029	4 362	16,1%

<sup>47</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 2 квартал 2021 г., <https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Отдых (рекреация)	200	3 800	1 387	28,6%
Служебные гаражи	400	19 286	7 203	2,8%
Объекты дорожного сервиса	525	29 697	2 889	-18,9%
<b>Для размещения объектов производственно-складского назначения</b>	<b>39</b>	<b>28 235</b>	<b>1 958</b>	<b>4,7%</b>

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения во 2-м квартале 2021 г. составила 195,8 тыс. руб./сот. (+4,7%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо завезены на участок, либо проходят по границе участков.



**Рис. 9. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 1-2 кв. 2021 г., тыс. руб./кв. м<sup>48</sup>**

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (383,7 тыс. руб./сот.) земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения зафиксирована для участков площадью от 15 до 30 сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (172,9 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью от 3 до 5 га.

<sup>48</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 2 квартал 2021 г., <https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>

**Табл. 20. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 2 квартал 2021 г., руб./кв. м<sup>49</sup>**

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	15 500	0,0%	6 485	-20,5%	3 112	-12,7%
> 5 ≤ 10	19 286	-	5 326	-29,2%	2 383	-25,0%
> 10 ≤ 15	-	-	9 650	1,4%	3 647	0,6%
> 15 ≤ 30	6 000	н/д	4 633	-1,7%	3 837	-3,8%
> 30 ≤ 50	3 309	0,0%	9 056	9,6%	2 770	24,6%
> 50 ≤ 100	400	0,0%	4 327	39,9% <sup>50</sup>	2 209	2,8%
> 100 ≤ 300	8 782	н/д	8 513	-28,4%	2 040	-21,0%
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	1 729	-1,0%
> 500 ≤ 1000	7 647	0,0%	-	-	2 113	29,8%
> 1000	-	-	731	1,8%	1 819	10,5%

#### 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);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

<sup>49</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 2 квартал 2021 г., <https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>

<sup>50</sup> Небольшое число предложений. В рассматриваемый период на рынок вышли несколько участков по ценам свыше 5 000 руб./кв. м

**Табл. 21. 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 область, г.о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Большое Толбино	Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Северово, ул. Кутузовская
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
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	50:27:0020709:2837	50:28:0050312:46	часть земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:133459	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 долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>170,29</b>	<b>200,00</b>	<b>350,00</b>	<b>231,74</b>
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	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	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Производственная деятельность	Для размещения коммунальных, складских объектов	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	Имеется ИРД	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	<a href="https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy">https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/262730263/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/262730263/</a>	<a href="https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-bolshoe-tolbino">https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-bolshoe-tolbino</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/</a>
Источник информации	+7 (495) 215-53-37	+7 965 110-18-04	+7 (495) 215-53-37	+7 909 685-80-83
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>39 000 000,00</b>	<b>69 000 000,00</b>	<b>98 000 000,00</b>	<b>75 000 000,00</b>

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Цена предложения, руб./сот.	229 021,08	345 000,00	280 000,00	323 638,56
Текст объявления	Предлагается к продаже участок промышленного назначения площадью 1.7 га. Участок расположен в Коледино Подольского района Московской области. Получены ТУ на подключение газа и электричества (до 660 кВт). Так же возможно подключение водоснабжения и водоотведения. Дорога по границе. Получено ГПЗУ. Технопарк Коледино. Участок расположен в 22 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.	Земельный участок расположен в 20 км от МКАД и 16 км до ЦКАД по Симферопольскому шоссе, в Домодедовском районе МО. Зарегистрирована проектная документация на складской комплекс класс В (с пандусом) 5 176 кв. м, экспертиза пройдена, получено разрешение. Сделана дорога переходного типа к участку (300 метров), установлена подстанция на 250 кВ. Подведен газ. С 2017 года вид использования земельного участка "производственный" (без указания вида). Водопровод и канализация идут по границе участка.	На продажу предлагается земельный участок площадью 9,6 га (возможность межевания от 1 га) в 30 км от МКАД вблизи д. Большое Толбино. Участок расположен на первой линии Малога Бетонного Кольца. Добраться можно по Симферопольскому шоссе. Получены ТУ на 630 кВт электричества. Газ проходит по границе участка. По северной стороне проходит шоссе, на востоке граничит с Подольским заводом цветных металлов. На соседней территории есть ж/д ветка, возможно присоединение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - Для размещения коммунальных, складских объектов	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 обл. энергосбыта по электроснабжению предоставляются. Чтобы получить подробную презентацию с планировкой и фотографиями, звоните или отправьте свой e-mail 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 345 000,00 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

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

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

Ниже представлены данные исследования ABN Group<sup>51</sup> относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для индустриальной (производственно-складской) застройки.

*Передаваемые права*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,06	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	1,22

**Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок<sup>52</sup>**

*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).

<sup>51</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>52</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 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	1,16
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	1,13	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,15	1,08	1,24
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	1,05	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	1,17

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения<sup>53</sup>

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	1,18	1,08	1,24

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей<sup>54</sup>

Площадь земельного участка

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,22	1,37	1,55
	0,5–1	0,91	1,00	1,11	1,24	1,40
	1–5	0,82	0,90	1,00	1,12	1,27
	5–10	0,73	0,80	0,89	1,00	1,13
	>10	0,65	0,71	0,79	0,88	1,00

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного участка<sup>55</sup>

<sup>53</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>54</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>55</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

*Наличие строений на участке (под снос)*

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	1,02	0,92

**Рис. 14. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений<sup>56</sup>**

*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.)	1,14	1,07	1,23

**Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа<sup>57</sup>**

*Инженерное обеспечение земельного участка*

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15

**Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций<sup>58</sup>**

<sup>56</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2022 г., <https://stairielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2681-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

<sup>57</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>58</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 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			<b>1,00</b>
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	1,06	1,21	<b>1,13</b>
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	<b>1,09</b>

\*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 инфраструктуры<sup>59</sup>**

*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	1,16

**Рис. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке<sup>60</sup>**

*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	1,14

**Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок<sup>61</sup>**

*Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,11	1,04	1,17

**Рис. 20. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия исходно-разрешительной документации<sup>62</sup>**

<sup>59</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатPicent по состоянию на 01 января 2022 г., <https://statpicent.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

<sup>60</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>61</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>62</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

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

Скидки на торг

### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

#### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,08	7,04	16,21

Рис. 21. Скидка на торг<sup>63</sup>

## 4.4. Обзор рынка складской недвижимости

### 4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений<sup>64</sup>

Основные индикаторы рынка

	2020	2021	Изменение
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	17 533	18 814	–
в том числе: объем предложения в пределах МКАД, тыс. м <sup>2</sup>	1 446	1 518	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	866	1 281	▲
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м <sup>2</sup>	2 154	2 676	▲
сделки по аренде/покупке в готовых объектах	821	1 217	▲
сделки по строительству новых объектов	1 332	1 458	▲
Доля свободных площадей, %	2,3	0,4	▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты BTS, руб./м <sup>2</sup> /год*	4 050	5 500	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на готовые помещения, руб./м <sup>2</sup> /год*	4 000	5 500	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м <sup>2</sup> /год*	8 500	12 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	1 000–1 400	1 100–1 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС	35 000–42 000	50 000–55 000	▲

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

Рис. 22. Индикаторы рынка складской недвижимости Московского региона<sup>65</sup>

<sup>63</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>64</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

<sup>65</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

### Предложение

По 2021 г. в Московском регионе было введено 1,28 млн кв. м качественной складской недвижимости, что на 48% выше аналогичного показателя 2020 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 18 814 тыс. кв. м.

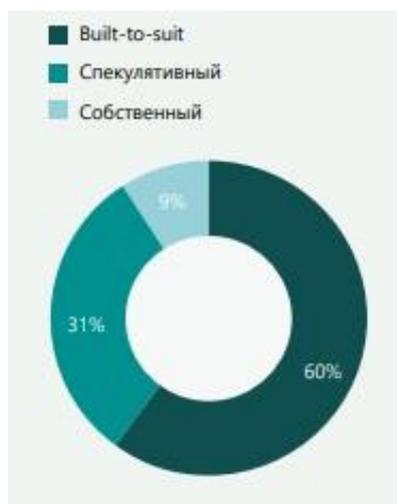
По 2021 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные по схеме built to suit – 60%, что в абсолютных значениях составляет 766 тыс. кв. м. Крупнейшим объектом стал логистический центр для онлайн-ритейлера ВсеИнструменты.ру в складском комплексе «PNK Парк Домодедово» площадью 189 тыс. кв. м.

Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м <sup>2</sup>
РЦ «ВсеИнструменты.ру»	PNK Group	188 900
РЦ Ozon	Ориентир	154 029
РЦ «ВкусВилл»	PNK Group	110 584
PNK Парк Медведково	PNK Group	71 528
РЦ LaModa	АТ-Недвижимость	58 938
РЦ Bosch-Siemens	АТ-Недвижимость	58 828

**Рис. 23. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2021 г. на рынке складской недвижимости Московского региона<sup>66</sup>**

31% от общего объема ввода, или около 397 тыс. кв. м, пришлось на спекулятивные проекты. Здесь стоит отметить ввод нового здания в складском комплексе «Атлант-Парк» площадью 50 тыс. кв. м, а также ввод нового здания в индустриальном парке «Южные Врата» общей площадью 43 тыс. кв. м. Помимо того, был введен в эксплуатацию складской комплекс, находящийся в пределах МКАД, – «PNK Парк Медведково» общей площадью около 72 тыс. кв. м.

По итогам IV квартала 2021 года доля вакантных площадей достигла 0,4%, став минимальной с первого полугодия 2008 года. В абсолютном выражении к концу IV квартала на рынке оставались свободными 77 тыс. кв. м качественной складской недвижимости. Уменьшению доли вакантных площадей способствует стабильно высокий спрос, что впоследствии отражается на практически полной законтрактованности объектов еще на этапе строительства.



**Рис. 24. Распределение введенных в 2021 г. складских комплексов по типу строительства<sup>67</sup>**

<sup>66</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

<sup>67</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)



Рис. 25. Динамика ввода и сделок в Московском регионе<sup>68</sup>

По сравнению с итоговым показателем 2020 г. вакантность в Московском регионе снизилась на 1,9 п. п. В абсолютных цифрах снижение доли вакантных площадей за 2021 год составило 217 тыс. кв. м.

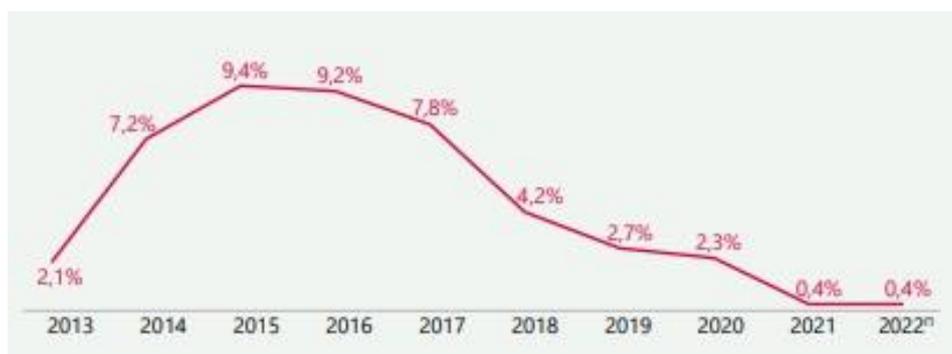


Рис. 26. Доля вакантных площадей<sup>69</sup>

Наибольший объем свободного предложения отмечается на северо-восточном и южном направлениях – 25 тыс. кв. м (32% доступного предложения) и 23 тыс. кв. м (30% доступного предложения) соответственно.

Наименьший объем свободных складских площадей в абсолютных значениях отмечается на юго-западе, севере и востоке Московского региона: на данных направлениях практически отсутствуют свободные площади.

Наибольшее изменение доли свободных площадей произошло на западном направлении, где доля вакантных площадей снизилась на 4,8 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. Снижение доли вакантных площадей связано в том числе с уходом с рынка складских блоков в логопарке «Новая Рига» (Raven Russia) и в складском комплексе «PNK Парк Новая Рига».

<sup>68</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

<sup>69</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)



**Рис. 27. Распределение доли вакантных площадей по направлениям по итогам 2021 г.<sup>70</sup>**

Снижение доли свободного предложения наблюдается в целом по всем направлениям.

#### Спрос

По итогам 2021 года общий объем сделок на рынке качественной складской недвижимости Московского региона составил 2,68 млн кв. м, что на 24% выше аналогичного показателя 2020 года.

Более чем 804 тыс. кв. м, или 30% от общего объема сделок, было заключено на южном направлении Московского региона. Крупнейшими сделками на юге стали покупка компанией Ixcellerate производственно-складского комплекса «Эфес» площадью 70 тыс. кв. м для размещения дата-центра, а также строительство распределительного центра Fix Price в «РНК Парк Домодедово» площадью 68 тыс. кв. м. Второе место в структуре спроса по направлениям занял северо-восток Московского региона: на него пришлось 24% от всего объема сделок, или более 655 тыс. кв. м. Здесь стоит отметить аренду по схеме built to suit компанией Ozon 270 тыс. кв. м в «РНК Парк Пушкино-2». На юго-восточном направлении было заключено 552 тыс. кв. м, или 21% от общего объема сделок. На остальных направлениях доля сделок с качественной складской недвижимостью составляла от 8% до 3% всего объема, что объясняется дефицитом свободных площадей на данных направлениях.



**Рис. 28. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в 2021 г.<sup>71</sup>**

<sup>70</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

<sup>71</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

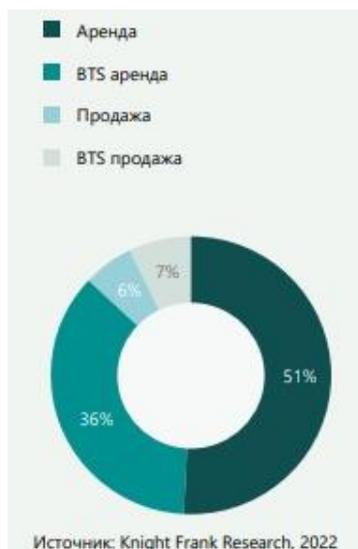


Рис. 29. Распределение сделок по типу, 2021 г.<sup>72</sup>

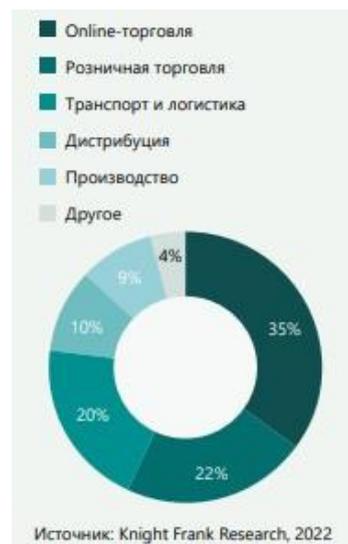


Рис. 30. Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей, 2021 г.<sup>73</sup>

Более 1,36 млн кв. м, или 51% от общего объема сделок пришлось на спекулятивную аренду. Наиболее популярным этот формат стал у логистических компаний, а также в сегменте онлайн-торговли: в 2021 году логистические и курьерские компании арендовали около 391 тыс. кв. м, на онлайн-ритейл пришлось 384 тыс. кв. м заключенных сделок.

Стоит отметить такие крупные сделки, как аренда компанией «ВкусВилл» 70 тыс. кв. м в складском комплексе «Тиера», а также аренда компанией «Ситилинк» 61 тыс. кв. м в логистическом парке «Быково».

Доля сделок по спекулятивной аренде выросла на 10 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 года, когда она составляла 41% от совокупного спроса. Более 1,1 млн кв. м было арендовано на вторичных площадях.

Подобная ситуация, когда закрывается значительный объем сделок на вторичных площадях, но блоки не выходят на рынок и доля свободных площадей не повышается в моменте, объясняется тем, что в большинстве случаев с новыми арендаторами заключались предварительные договоры аренды, при том они заключались задолго до окончания действующих контрактов.

Доля сделок, осуществленных по схеме built to suit с последующей арендой, в 2021 году снизилась на 2 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 года и достигла 37% общего объема сделок (или 979 тыс. кв. м). Крупнейшей сделкой, реализованной по схеме built to suit, по итогам года стало подписание предварительного договора аренды онлайн-ритейлером Ozon в «PNK Парк Пушкино-2», площадь здания составит около 270 тыс. кв. м.

Лидирующую позицию по итогам 2021 года в объеме спроса сохранил за собой сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 35% от общего объема сделок (или 937 тыс. кв. м).

По итогам 2021 года наблюдается высокий спрос на складские площади со стороны представителей розничной торговли, которые арендовали 596 тыс. кв. м (или 22% от общего объема сделок). Однако стоит отметить, что подобная ситуация также вызвана тем, что традиционный ритейл прирастает складскими площадями для обеспечения и онлайн-продаж. Здесь стоит отметить подписание договора аренды по схеме built to suit омниканальным ритейлером DNS в логистическом парке «Холмогоры» на 116 тыс. кв. м. Третье место в структуре распределения сделок по профилю заняли транспортные и логистические компании: на них пришлось 20% от совокупного спроса.

<sup>72</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

<sup>73</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки
Ozon	Онлайн-торговля	PNK Парк Пушкино-2	269 698	BTS Аренда
DNS	Розничная торговля	Индустриальный Парк Холмогоры	115 934	BTS Аренда
Сберлогистика 	Транспорт и Логистика	PNK Парк Пушкино-2	107 818	BTS Аренда
LPP 	Розничная торговля	PNK Парк Жуковский	79 947	BTS Аренда
Гала Центр 	Розничная торговля	PNK Парк Белый Раст	74 000	BTS Аренда

 Сделки с участием Knight Frank  
Источник: Knight Frank Research, 2022

Рис. 31. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 2021 г.<sup>74</sup>

### Коммерческие условия

По итогам 2021 г. средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона продолжила свой рост и в конце 2021 года составила 5 500 руб./кв. м /год triple net. Рост запрашиваемой ставки аренды – 36% по сравнению с итоговым показателем 2020 г., когда средневзвешенный показатель ставки аренды составлял 4 050 руб./кв. м / год triple net.

На фоне крайне низкой доли вакантных площадей, а также незначительного ввода спекулятивных объектов, средневзвешенная ставка аренды по направлениям выведена на основе будущих проектов, находящихся на этапе строительства, а также на основе будущего освобождения складских блоков. Рост ставок аренды отмечается на всех направлениях Московского региона. Запрашиваемая ставка аренды увеличивается по мере приближения к границе МКАД. Так, например, на расстоянии 5 км от МКАД ставка аренды находится в диапазоне 8 500–9 000 руб./кв. м /год triple net.

Запрашиваемая ставка аренды на качественную складскую недвижимость внутри города составляет 12 000 руб./кв. м /год triple net., а на ряд новых объектов – уже от 15 000 руб./кв. м /год triple net (для таких проектов, как «PNK Парк Медведково» и «PNK Парк МКАД М4»).

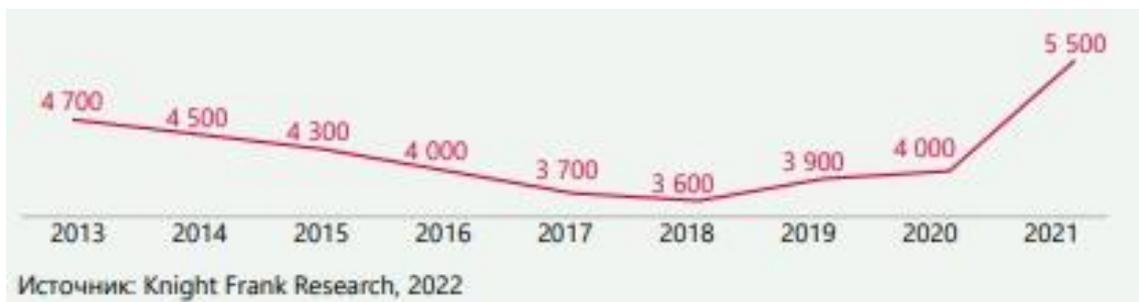


Рис. 32. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net<sup>75</sup>

<sup>74</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

<sup>75</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

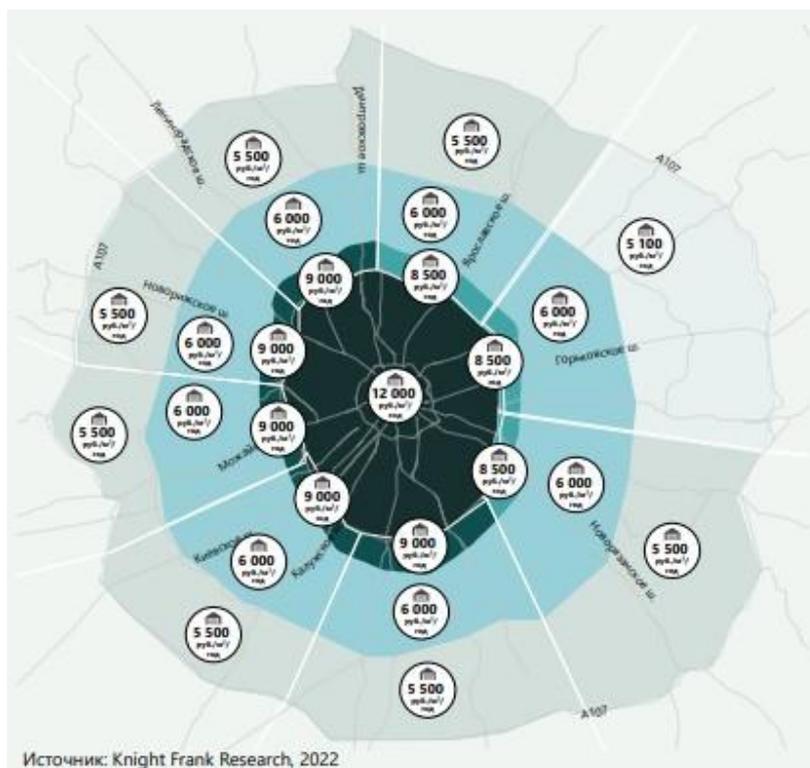


Рис. 33. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net<sup>76</sup>

### Прогноз

К концу 2022 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 600–1 700 тыс. кв. м. В ближайшие годы ожидаем большого объема спекулятивного строительства. Одним из крупнейших спекулятивных проектов в Московском регионе, заявленных к вводу до 2024 года, является Индустриально-логистический кластер Шереметьево (218 тыс. кв. м). Спекулятивное строительство становится более популярным ввиду того, что девелоперы снижают риски, связанные с ростом строительства: так, коммерческие условия по built to suit проектам обозначаются еще перед началом строительства, и ставка аренды фиксируется. В свою очередь ставка аренды на спекулятивные проекты может регулироваться и выставляться уже ближе к вводу проекта в эксплуатацию, что позволяет подстроиться под рынок.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м <sup>2</sup>
РЦ Ozon в ПНК Парк Пушкино-2	PNK Group	269 700
РЦ DNS в Индустриальном парке Холмогоры	Концерн Русич	115 900
РЦ Сберлогистика в ПНК Парк Пушкино-2	PNK Group	107 800
РЦ Яндекс.Маркет в ЛП Софьино	АТ-Недвижимость	90 800
РЦ X5 Retail Group на Новорижском шоссе	Smart Development Group	89 380

Источники: Knight Frank Research, 2022

Рис. 34. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2020 - 2024 г.г.<sup>77</sup>

По итогам 2022 года общий объем спроса на складские площади в Московском регионе может превысить рекорд 2021 года. Ожидается сохранение тренда на рост объема строительства складских площадей.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2022 г.: по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 6 000–6 500 руб./кв. м /год triple net. Рост ставок аренды обусловлен

<sup>76</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

<sup>77</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год.  
[https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/463/Industrial\\_Msc\\_rus\\_Q4\\_2021\\_Final\\_fix.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/463/Industrial_Msc_rus_Q4_2021_Final_fix.pdf)

не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды. Помимо роста ставки также наблюдается рост операционных расходов ввиду того, что значительная часть платежей состоит из налогов на недвижимость, которые базируются на стоимости строительства объектов. Вследствие роста затрат на строительство зданий растут и операционные расходы.

#### **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;
- в связи с ограниченностью предложений рассматривались как готовые здания, так и формат built to suit.

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Местоположение	Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня, 5с4	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, 11	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Домодедово, ул. Зорин Лес	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская область, г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют				
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют				
Время продажи	Март 2022 г.				
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Площадь улучшений, кв. м</b>	<b>20 160,0</b>	<b>6 314,1</b>	<b>33 897,0</b>	<b>9 159,0</b>	<b>48 600,0</b>
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых				
Доля административных помещений, %	6,0%	14,3%	3,0%	14,1%	2,7%
Доля складских площадей, %	94,0%	85,7%	97,0%	85,9%	97,3%
Класс качества	A	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	20 160,00	6 314,10	33 897,00	9 159,00	48 600,00
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	20 160,00	6 314,10	33 897,00	9 159,00	48 600,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение № 1	Предложение № 2	Предложение № 3	Предложение № 4	Предложение № 5
Точная ссылка	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/265089445/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/265089445/</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/256818737/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/256818737/</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/265650132/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/265650132/</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267961876/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267961876/</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/266849216/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/266849216/</a>
Источник данных	HERZEN. Индустриальная недвижимость, тел.: +7 964 782-60-36	тел. +7 965 289-57-39	Bright Rich Москва, тел.: +7 966 048-26-60	Colliers Industrial +7 965 110-18-04	Рентавик, тел.: +7 966 054-47-43
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>1 209 600 000,0</b>	<b>310 000 000,0</b>	<b>1 694 850 000,0</b>	<b>485 427 000,0</b>	<b>2 728 442 880,0</b>
НДС	Включен	Не включен	Не включен	Не включен	Включен
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>60 000</b>	<b>58 916</b>	<b>60 000</b>	<b>63 600</b>	<b>56 141</b>
<b>Цена предложения, руб./кв. м без НДС</b>	<b>50 000</b>	<b>49 096</b>	<b>50 000</b>	<b>53 000</b>	<b>46 784</b>
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 56 141 до 63 600 руб./кв. м с НДС или от 46 784 до 53 000 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

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

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

##### Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group<sup>78</sup> относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 01.01.2022 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 (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,16
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	1,04	1,16

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения<sup>79</sup>

<sup>78</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>79</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

Физические характеристики

а) Цена предложения

ОБЪЕКТЫ ЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,71
	100–500	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,55
	500–1000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,41
	1000–2000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,29
	2000–5000	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,19
	5000–10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,10
	10000>	0,59	0,64	0,71	0,77	0,84	0,91	1,00

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба)<sup>80</sup>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,12	1,06	1,20

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору тип объекта<sup>81</sup>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В»	1,12	1,05	1,19

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору класс объекта<sup>82</sup>

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	1,20
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)	1,22	1,12	1,29

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние<sup>83</sup>

<sup>80</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>81</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>82</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>83</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отопляемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,15	1,38

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление<sup>84</sup>

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	1,00	0,95	1,05

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на материал стен<sup>85</sup>

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	1,55	1,25	1,85

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса<sup>86</sup>

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	1,04	1,14

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку<sup>87</sup>

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	1,07

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов<sup>88</sup>

<sup>84</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

<sup>85</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>86</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>87</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>88</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07

**Рис. 45. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью<sup>89</sup>**

*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»	10,44	7,42	13,86
Складские объекты класса «В»	10,46	7,20	14,33

##### б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	9,52	5,85	13,27
Складские объекты класса «В»	9,96	6,11	13,83

**Рис. 46. Скидки на торг при продаже производственно-складских объектов<sup>90</sup>**

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

- Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения во 2-м квартале 2021 г. составила 195,8 тыс. руб./сот. (+4,7%). 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 345 000,00 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строения на участке.
- Оцениваемые здания относятся к высококлассной недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются местоположение, состояние, площадь, наличие погрузочно-разгрузочных площадей, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.

<sup>89</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2022 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2697-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsustvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2022-goda>

<sup>90</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

- По 2021 г. в Московском регионе было введено 1,28 млн кв. м качественной складской недвижимости, что на 48% выше аналогичного показателя 2020 г. Доля вакантных площадей достигла 0,4%, став минимальной с первого полугодия 2008 года. В абсолютном выражении к концу IV квартала на рынке оставались свободными 77 тыс. кв. м качественной складской недвижимости. Уменьшению доли вакантных площадей способствует стабильно высокий спрос, что впоследствии отражается на практически полной законтрактованности объектов еще на этапе строительства
- По итогам 2021 г. средневзвешенная ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона продолжила свой рост и в конце 2021 года составила 5 500 руб./кв. м /год triple net. Рост запрашиваемой ставки аренды – 36% по сравнению с итоговым показателем 2020 г., когда средневзвешенный показатель ставки аренды составлял 4 050 руб./кв. м / год triple net.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 56 141 до 63 600 руб./кв. м с НДС или от 46 784 до 53 000 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

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. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

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

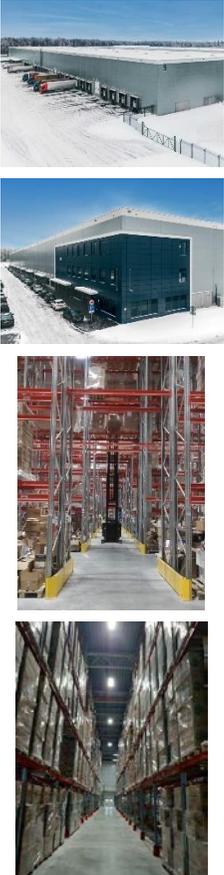
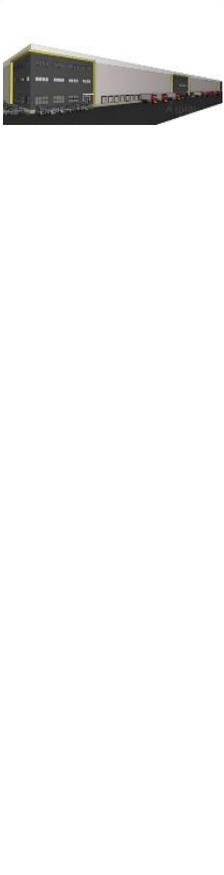
Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

**Табл. 23. 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 область, Подольск городской округ, Валищево деревня, 5с4	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, 11	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Домодедово, ул. Зорин Лес	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская область, г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново
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	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	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 марта 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Площадь улучшений, кв. м</b>	<b>15 768,0 / 17 247,9</b>	<b>20 160,0</b>	<b>6 314,1</b>	<b>33 897,0</b>	<b>9 159,0</b>	<b>48 600,0</b>
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, %	8,13% / 5,5%	6,0%	14,3%	3,0%	14,1%	2,7%
Доля складских площадей, %	91,87% / 94,5%	94,0%	85,7%	97,0%	85,9%	97,3%
Класс качества	А	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень 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	20 160,00	6 314,10	33 897,00	9 159,00	48 600,00
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	20 160,00	6 314,10	33 897,00	9 159,00	48 600,00
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	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, 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	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/265089445/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/265089445/</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/256818737/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/256818737/</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/265650132/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/265650132/</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267961876/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267961876/</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/266849216/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/266849216/</a>
Источник данных	x	HERZEN. Индустриальная недвижимость, тел.: +7 964 782-60-36	тел. +7 965 289-57-39	Bright Rich Москва, тел.: +7 966 048-26-60	Colliers Industrial +7 965 110-18-04	Рентавик, тел.: +7 966 054-47-43
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>1 209 600 000,0</b>	<b>310 000 000,0</b>	<b>1 694 850 000,0</b>	<b>485 427 000,0</b>	<b>2 728 442 880,0</b>
НДС	x	Включен	Не включен	Не включен	Не включен	Включен
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>?</b>	<b>60 000</b>	<b>58 916</b>	<b>60 000</b>	<b>63 600</b>	<b>56 141</b>
Текст объявления	x	Индустриальный парк - 7809. Транспортная доступность: Каширское ш., Симферопольское ш.; удаленность от МКАД: 32 км; Built-to-suit - строительство здания под требования заказчика. Фасад из трехслойных железобетонных панелей общей толщиной 310 мм, не требующий дополнительной отделки. Окна с повышенной инсоляцией высотой 2 м в алюминиевом утепленном профиле. Докшелтер. Бетонные колесные направляющие. Оформление ворот изготовления собственного завода PNK на немецком и австрийском оборудовании из сборного железобетона: трехслойная железобетонная панель общей толщиной 310 мм с утеплителем 100 мм. Доклевлеллеры	Собственник. Продажа склада. Арендный бизнес. Арендатор - крупная компания. Месячный арендный платеж: 3 227 000 руб. Договор - 5 лет с 16.11.21. Коммунальные платежи, уборка, охрана оплачиваются арендатором. Локация: склад расположен в складском комплексе "Триколор". 25 км от МКАД. Удобный транспортный подъезд с Каширского шоссе, 10 км до аэропорта "Домодедово". Первая линия Каширского шоссе. Характеристики склада: общая площадь: 6 314,1 кв. м. Площадь земельного участка: 12 870 кв. м. Высота потолков: 12 метров. Антипылевое покрытие. Мощность 100 кВт с возможностью увеличения. Собственник.	Продажа сухого склада в складском комплексе от собственника без комиссии. Объект в стадии строительства, ввод в эксплуатацию - II квартал 2022 года. Склад расположен в Южном направлении по адресу: Московская область, Домодедово, ул. Зорин Лес. Расстояние от МКАД - 15 км. Ближайшее метро: Домодедовская. Технические параметры склада: Класс: А. Тип: сухой (+14/+24). Этажность: 1 эт. Общая площадь: 33 897 м². Год постройки: 2022 г. Паркинг (грузовые автомобили): есть. Паркинг (легковые автомобили): есть. Площадка для отстоя и маневрирования: есть. Рабочая высота потолков: 12 м. Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием. Нагрузка на пол:	ID 1280. Предлагаем на продажу склад класса "А", расположенного в мкр. Востряково, г. Домодедово. Удобно расположен относительно трассы М-4 Дон и Каширского шоссе. Расстояние до МКАД - 23 км. Ближайшие станции: "Взлетная" и "Востряково". До складского комплекса ходят маршрутные такси и автобусы. Международный аэропорт "Домодедово" расположен в 25 минутах на машине. Общая площадь 8 550 кв. м. Склад: 7 260 кв. м. Офисы: 1 290 кв. м. Пристройка: 609 кв. м. Собственная газовая котельная и ТП. Водоснабжение, водоотведение. Предусмотрена парковка для грузовых и легковых автомобилей. АРМ и автомойка.	ID: w10415. Предлагаются к продаже склады в складском комплексе "А" класса общей площадью 48 600 кв. м, с делением от 10 000 кв. м. Складской комплекс расположен: Каширское шоссе, 15 км от МКАД. Площадь склада по полу – 46 000 кв. м. Мезонин – 1 300 кв. м. Офисы – 1 300 кв. м. Высота потолков - 12 м. Полы - фибробетон, с упрочненным антипылевым покрытием. Грузовая нагрузка 9 т/кв. м. Сетка колонн - 12x24 м. Ворота - доки. Индивидуальная автономная котельная. Электроснабжение предоставляется городскими сетями. Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре. Автоматика дымоудаления.

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		<p>европейского производителя с теплосберегающими уплотнителями. Защитные оцинкованные отбойные накладки. Приемок из сборного железобетона. Противопожарные бетонные стены из сборного железобетона с уникальной технологией монтажа без сгораемых элементов. Бессвязевой железобетонный каркас с шагом колонн 24x12 м. Полы из прочного бетона класса В30. Толщина пола 220 мм (с учетом строительных допусков). Пол с разным процентом армирования выдерживает равномерно распределенную нагрузку 8-10 т/м<sup>2</sup>. Высота до низа ферм 12 м (6 уровней стандартных европалет). Максимальная высота здания 13,7 м ключевой показатель стандарта FM Global. Основание под фундаменты и дорожные одежды выполняется БЕЗ песка из щебня высоких марок по немецкой технологии модификации каждого слоя. Технические характеристики: Площадь к продаже: 20160 м<sup>2</sup>; Высота потолка: 12 м; Пол: Бетон-антипыль; Промышленные ворота: ворота докового типа; Коммерческие условия: Стоимость продажи:</p>		<p>7 тонн/м<sup>2</sup>. Ограничения по электроэнергии: 50 мВт. Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения. Пожарная сигнализация: есть. Шаг колонн: 12 x 24 м. Вентиляция: приточно-вытяжная. Охрана: есть. Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая. Стоимость: 50 000 руб./м<sup>2</sup>. Без НДС.</p>		<p>Готовность: август 2022 года. Готовность к въезду июль 2022г.</p>

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	1 209 600 000 руб. (с НДС). Площадь административно-бытовых помещений ориентировочно 1 200 кв. м, может быть скорректирована под покупателя	Площадь административно-бытовых помещений 900 кв. м, 2007 г.п., класс А, нагрузка на пол 8 тонн	Площадь административно-бытовых помещений ориентировочно 1 000 кв. м, стеллажное оборудование отсутствует	Год постройки в диапазоне 2005-2010	Стеллажное оборудование отсутствует
Фото						

### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

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

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>91</sup> 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;

<sup>91</sup> 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»	10,44	7,42	13,86
Складские объекты класса «В»	10,46	7,20	14,33

Рис. 47. Скидки на торг<sup>92</sup>

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,44%.

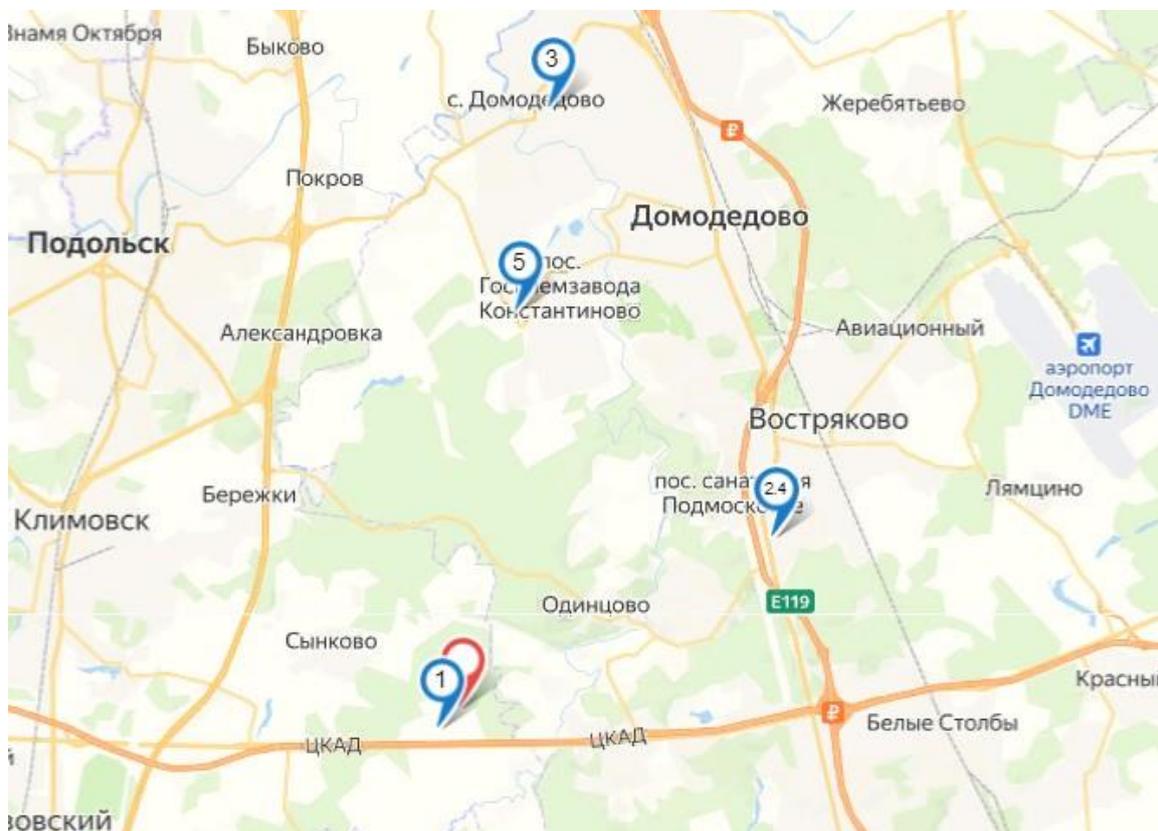
Табл. 24. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв. м	?	60 000	58 916	60 000	63 600	56 141
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок					
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	60 000	58 916	60 000	63 600	56 141
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют					
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	60 000	58 916	60 000	63 600	56 141
Дата продажи	15 марта 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.	Март 2022 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	60 000	58 916	60 000	63 600	56 141
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-10,44%	-10,44%	-10,44%	-10,44%	-10,44%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	53 736	52 765	53 736	56 960	50 280
Последовательные корректировки, суммарно	х	-10,44%	-10,44%	-10,44%	-10,44%	-10,44%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	53 736	52 765	53 736	56 960	50 280

<sup>92</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 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, 01.01.2022 г.



**Рис. 48. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемых объектов на карте**

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

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

а) Цена предложения

ОБЪЕКТЫ 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	1,32	1,44	1,55	1,71
	100–500	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,55
	500–1000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,41
	1000–2000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,29
	2000–5000	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,19
	5000–10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,10
	10000>	0,59	0,64	0,71	0,77	0,84	0,91	1,00

Рис. 49. Зависимость от площади для объектов высококлассной складской недвижимости<sup>93</sup>

Табл. 25. 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	20 160,0	6 314,1	33 897,0	9 159,0	48 600,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	-9,00%	0,00%	-9,00%	0,00%

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются зданиями с земельными участками, 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 № 1,3,5 находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2019-2020 гг., объекты-аналоги № 1,3,5 также представлены зданиями новой постройки), введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги № 2,4 в хорошем состоянии, но год строительства объектов отличается (2005-2010 г. п.), требуется введение корректировки.

<sup>93</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 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	1,20
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)	1,22	1,12	1,29

**Рис. 50. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние<sup>94</sup>**

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

**Табл. 26. Расчет корректировок на техническое состояние**

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

*Корректировка на наличие отопления.* Здания с отоплением как правило стоят дороже на рынке аналогичных помещений без отопления. У 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	1,55	1,25	1,85

**Рис. 51. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов<sup>95</sup>**

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;

<sup>94</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г. (использовались данные по низкокласным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

<sup>95</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

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

**Табл. 27. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 1-3**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых					
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0	20 160,0	6 314,1	33 897,0	9 159,0	48 600,0
Доля административных помещений, %	8,1%	6,0%	14,3%	3,0%	14,1%	2,7%
Доля складских площадей, %	91,9%	94,0%	85,7%	97,0%	85,9%	97,3%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0447	1,0327	1,0784	1,0162	1,0775	1,0147
Величина корректировки, %	x	1,16%	-3,12%	2,81%	-3,04%	2,96%

**Табл. 28. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 4-5**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых					
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9	20 160,0	6 314,1	33 897,0	9 159,0	48 600,0
Доля административных помещений, %	5,5%	6,0%	14,3%	3,0%	14,1%	2,7%
Доля складских площадей, %	94,5%	94,0%	85,7%	97,0%	85,9%	97,3%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0303	1,0327	1,0784	1,0162	1,0775	1,0147
Величина корректировки, %	x	-0,24%	-4,46%	1,38%	-4,38%	1,53%

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

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

*Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.* У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов № 2,4 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№ 1,3,5 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	1,05	1,18	1,11
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07

**Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью<sup>96</sup>**

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

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

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	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	Стеллажное оборудование отсутствует
Коэффициент	1,07	1,00	1,07	1,00	1,07	1,00
Величина корректировки, %	x	7,00%	0,00%	7,00%	0,00%	7,00%

*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,
- $N_i$  – 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.

<sup>96</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 января 2022 г., <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2697-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-01-2022-goda>

**Табл. 30. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых объектов № 1-3 по рыночному (сравнительному) подходу**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<b>Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м</b>	<b>x</b>	<b>53 736</b>	<b>52 765</b>	<b>53 736</b>	<b>56 960</b>	<b>50 280</b>
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня, 5с4	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, 11	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Домодедово, ул. Зорин Лес	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская область, г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново
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	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>						
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	20 160,0	6 314,1	33 897,0	9 159,0	48 600,0
Корректировка, %	x	0,00%	-9,00%	0,00%	-9,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-4 749	0	-5 126	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Класс качества	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	Хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	5 276	0	5 696	0
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	1,16%	-3,12%	2,81%	-3,04%	2,96%
Корректировка, руб./кв. м	x	624	-1 647	1 507	-1 730	1 488
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доквеллеры, докшелтеры

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	x	7,00%	0,00%	7,00%	0,00%	7,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	3 762	0	3 762	0	3 520
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
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	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	8,16%	-2,12%	9,81%	-2,04%	9,96%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	4 385,7	-1 119,4	5 269,0	-1 160,7	5 007,2
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>x</b>	<b>58 122</b>	<b>51 646</b>	<b>59 005</b>	<b>55 799</b>	<b>55 287</b>
<b>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</b>	<b>x</b>	<b>8%</b>	<b>22%</b>	<b>10%</b>	<b>22%</b>	<b>10%</b>
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,92	0,78	0,90	0,78	0,90
Коэффициент вариации	x	5%				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	14%				
Весовой коэффициент	100%	21%	18%	21%	18%	21%
<b>Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>56 109</b>	<b>12 474</b>	<b>9 399</b>	<b>12 437</b>	<b>10 166</b>	<b>11 633</b>
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0					
<b>Итоговая стоимость с НДС, руб.</b>	<b>884 726 712</b>					

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Итоговая стоимость без НДС, руб.	753 501 260 <sup>97</sup>					

**Табл. 31. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых объектов № 4-5 по рыночному (сравнительному) подходу**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	53 736	52 765	53 736	56 960	50 280
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня, 5с4	Московская обл., г. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, 11	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Домодедово, ул. Зорин Лес	Московская обл., г. о. Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24	Московская область, г.о. Домодедово, п. Государственного племенного завода Константиново
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	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>						
Площадь улучшений, кв. м	17 247,9	20 160,0	6 314,1	33 897,0	9 159,0	48 600,0
Корректировка, %	х	0,00%	-9,00%	0,00%	-9,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-4 749	0	-5 126	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Класс качества	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	Хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	5 276	0	5 696	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

<sup>97</sup> Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. б. 2 Отчёта

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					
Корректировка, %	х	-0,24%	-4,46%	1,38%	-4,38%	1,53%
Корректировка, руб./кв. м	х	-128	-2 354	743	-2 494	772
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					
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	х	7,00%	0,00%	7,00%	0,00%	7,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	3 762	0	3 762	0	3 520
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
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	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	6,76%	-3,46%	8,38%	-3,38%	8,53%
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	3 633,9	-1 826,4	4 505,0	-1 924,5	4 291,2
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>х</b>	<b>57 370</b>	<b>50 939</b>	<b>58 241</b>	<b>55 036</b>	<b>54 571</b>
<b>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</b>	<b>х</b>	<b>7%</b>	<b>23%</b>	<b>8%</b>	<b>23%</b>	<b>9%</b>
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,93	0,77	0,92	0,77	0,91
Коэффициент вариации	х	5%				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	14%				
Весовой коэффициент	100%	22%	18%	21%	18%	21%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	55 396	12 405	9 088	12 438	9 830	11 635
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9					
Итоговая стоимость с НДС, руб.	955 464 668					
Итоговая стоимость без НДС, руб.	811 034 557 <sup>98</sup>					

<sup>98</sup> Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта

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

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

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

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

#### **Выбор метода расчета**

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

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

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

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

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

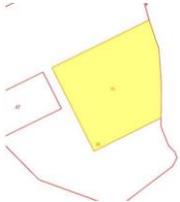
**Табл. 32. Описание объектов сравнения для оценки земельных участков**

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 область, г.о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Большое Толбино	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	Между ММК и МБК	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	50:27:0020709:2837	50:28:0050312:46	часть земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:133459	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 долгосрочной аренды, 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 марта 2022 г.	15 марта 2022 г.	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Скидка к цене предложения	х	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>376,32</b>	<b>343,51</b>	<b>170,29</b>	<b>200,00</b>	<b>350,00</b>	<b>231,74<sup>99</sup></b>
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	Рядом с участком	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка <sup>100</sup>		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	Асфальтированные 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

<sup>99</sup> Уточнено по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта»

<sup>100</sup> 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	Производственная деятельность	Для размещения коммунальных, складских объектов	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	Имеется ИРД	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	x	<a href="https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy">https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy</a>	<a href="https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/262730263/">https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/262730263/</a>	<a href="https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-bolshoe-tolbino">https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-bolshoe-tolbino</a>	<a href="https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/">https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/</a>
Источник информации	x	x	+7 (495) 215-53-37	+7 965 110-18-04	+7 (495) 215-53-37	+7 909 685-80-83
Цена предложения, руб.	?	?	<b>39 000 000,00</b>	<b>69 000 000,00</b>	<b>98 000 000,00</b>	<b>75 000 000,00</b>
Цена предложения, руб./сот.	?	?	229 021,08	345 000,00	280 000,00	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 расположен в 20 км от МКАД и 16 км до ЦКАД по Симферопольскому шоссе, в Домодедовском районе МО. Зарегистрирована проектная документация на складской комплекс класс В (с пандусом) 5 176 кв. м, экспертиза пройдена, получено разрешение. Сделана дорога переходного типа к участку (300 метров), установлена подстанция на 250 кВ. Подведен газ. С 2017 года вид использования земельного участка "производственный" (без указания вида). Водопровод и канализация идут по границе участка.	На продажу предлагается земельный участок площадью 9,6 га (возможность межевания от 1 га) в 30 км от МКАД вблизи д. Большое Толбино. Участок расположен на первой линии Малого Бетонного Кольца. Добраться можно по Симферопольскому шоссе. Получены ТУ на 630 кВт электричества. Газ проходит по границе участка. По северной стороне проходит шоссе, на востоке граничит с Подольским заводом цветных металлов. На соседней территории есть ж/д ветка, возможно присоединение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения коммунальных, складских объектов	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 облэнергообита по электроснабжению предоставляются. Чтобы получить подробную презентацию с планировкой и фото-

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки № 3	Объект оценки № 5	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
						графиями, звоните или отправьте свой e-mail и номер 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	-	Вид права - долгосрочная аренда	Возможна продажа 3,5 га по цене 280 000 тыс. руб. за сотку.	Кадастровый номер
Фото						

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

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

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы<sup>101</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

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

#### Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Оцениваемым правом земельных участков Объекта оценки является право общей долевой собственности (право собственности<sup>102</sup>). Объекты-аналоги №№ 1,3,4 предлагаются к продаже на праве собственности, корректировка не требуется. Объект-аналог №2 предлагается к продаже на праве долгосрочной аренды – необходима корректировка.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,06	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	1,22

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок<sup>103</sup>

<sup>101</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

<sup>102</sup> см. п. 3.3 Отчета

<sup>103</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

Табл. 33. Расчет корректировок на передаваемые имущественные права

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Величина корректировки, %	х	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%

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 предложения по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

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

### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

#### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,08	7,04	16,21

Рис. 54. Скидка на торг<sup>104</sup>

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 12,08%.

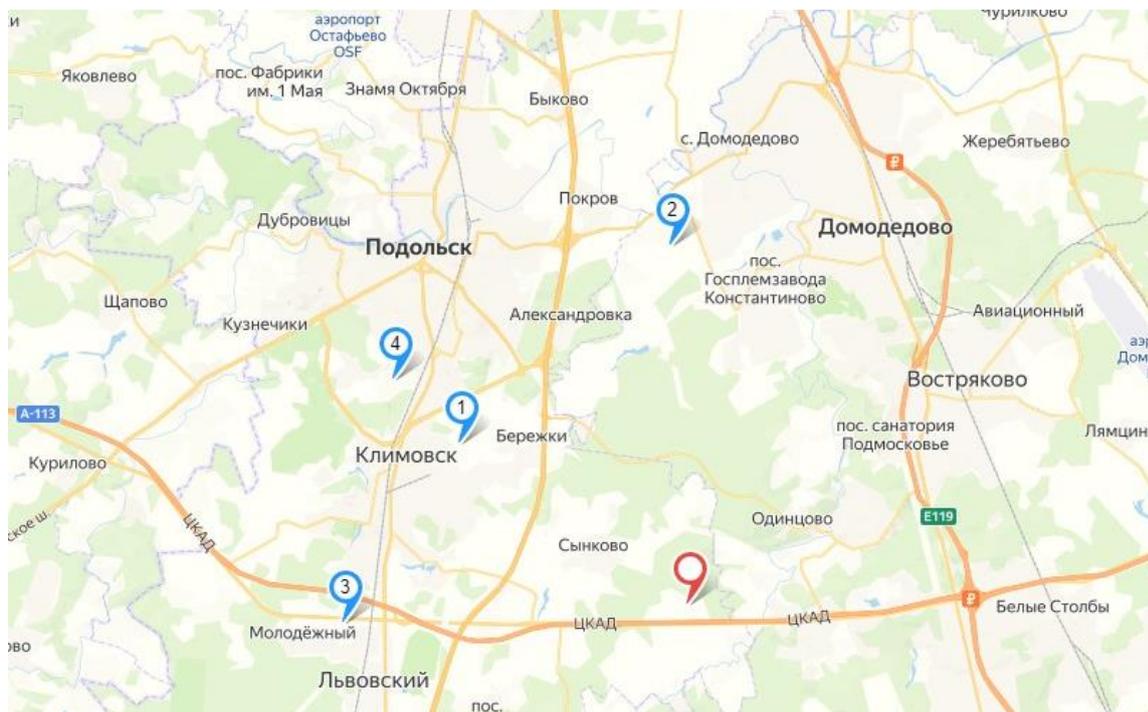
Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

<sup>104</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

**Табл. 34. 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	345 000	280 000	323 639
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	229 021	379 500	280 000	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	379 500	280 000	323 639
Дата продажи	15 марта 2022 г.	мар.22	мар.22	мар.22	мар.22
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	229 021	379 500	280 000	323 639
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-12,08%	-12,08%	-12,08%	-12,08%
Скорр. цена, руб./сот.	x	201 355	333 656	246 176	284 543
Последовательные корректировки, суммарно	x	-12,08%	-3,29%	-12,08%	-12,08%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	201 355	333 656	246 176	284 543

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



**Рис. 55. 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	1,16
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	1,13	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,15	1,08	1,24
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	1,05	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	1,17

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения<sup>105</sup>

Учитывая, что объект-аналог №3 расположен на незначительном удалении от ММК, корректировка для него принимается на минимальном уровне.

Табл. 35. Расчет корректировок на зону расположения участка

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

Корректировка на расположение относительно автомагистралей. Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и объекты-аналоги № 1,3,4 расположены рядом с крупными автодорогами, корректировка не требуется. Объект-аналог № 2 расположен на удалении от крупных автодорог/магистралей (сравнивалось не географическое положение, а возможность выезда на магистрали 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	1,18	1,08	1,24

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей<sup>106</sup>

Учитывая незначительную удаленность объекта-аналога №3 от крупной автодороги, корректировка для него принимается на минимальном уровне.

Табл. 36. Расчет корректировок на расположение относительно автомагистралей

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

<sup>105</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>106</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Коэффициент	1,08	1,08	1,00	1,08	1,08
Величина корректировки, %	x	0,00%	8,00% (=(1,08/1-1)×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	1,22	1,37	1,55
	0,5-1	0,91	1,00	1,11	1,24	1,40
	1-5	0,82	0,90	1,00	1,12	1,27
	5-10	0,73	0,80	0,89	1,00	1,13
	>10	0,65	0,71	0,79	0,88	1,00

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного участка<sup>107</sup>

Табл. 37. 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	200,00	350,00	231,74
Площадь, га	3,7632 / 3,4351	1,70	2,00	3,50	2,32
Величина корректировки, %	x	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	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,09	1,05	1,12
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций<sup>108</sup>

<sup>107</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>108</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

Табл. 38. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке
<b>Водоснабжение</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>На участке</b>
Коэффициент	1	1	1	1	1,1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	-9,09% (=(1/1,1-1)×100%)
<b>Газоснабжение</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>
Коэффициент	1	1	1	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Электроснабжение</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>	<b>По границе</b>
Коэффициент	1	1	1	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итого корректировка на инженерные коммуникации</b>	<b>x</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-9,09%</b>

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

*Корректировка на благоустройство участка.* У оцениваемых участков имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, однако их стоимость уже учтена в рамках расчета рыночным (сравнительным) подходом к оценке объектов капитального строительства и дополнительной корректировки не требуется, у всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют. Для определения вклада стоимости 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 №№1,2,4 ж/д ветка отсутствует, введение корректировки не требуется. У объекта-аналога №3 ж/д ветка находится рядом с участком, необходима корректировка.

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	1,16

Рис. 60. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке<sup>109</sup>

Табл. 39. Расчет корректировок на наличие ж/д ветки

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

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

<sup>109</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

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	1,14

Рис. 61. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок<sup>110</sup>

Табл. 40. 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
Величина корректировки, %	x	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 у объектов-аналогов №№ 1,3,4, не выявлены. Корректировка не требуется. У объекта-аналога №2 имеется исходно-разрешительная документация, необходима корректировка.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,11	1,04	1,17

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия исходно-разрешительной документации<sup>111</sup>

Табл. 41. Расчет корректировок на наличие исходно-разрешительной документации

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00
Величина корректировки, %	-	0,00%	-9,91% (=(1/1,11-1)×100%)	0,00%	0,00%

*Схема согласования откорректированных цен аналогов.*

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

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

- $C_{пр.i}$  – откорректированная цена аналога,

<sup>110</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>111</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

- $N_i$  – 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. 42. 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.	x	201 355	333 656	246 176	284 543
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Коледино	Московская область, г.о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., Подольский район, с/п Лаговское, д. Большое Толбино	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	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	12 309	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, %	x	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	26 693	0	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>					
Площадь, сот.	376,32; 343,51	170,29	200,00	350,00	231,74
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	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, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	-9,09%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	-25 868
<b>Корректировка на экономические характеристики объекта</b>					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-4,76%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-11 723	0

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>					
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов	Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Производственная деятельность	Для размещения коммунальных, складских объектов	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, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	8,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	22 763
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	-9,91%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	-33 065	0	0
Относительная коррекция, %	x	0,00%	-1,91%	0,24%	-1,09%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	0	-6 373	586	-3 104
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	0,00%	27,91%	9,76%	17,09%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	201 355	327 283	246 762	281 439
1-ABS(суммарная корректировка)	x	100%	72%	90%	83%
Коэффициент вариации	x	20%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	63%			
<b>Весовой коэффициент</b>	<b>100,0%</b>	<b>29%</b>	<b>21%</b>	<b>26%</b>	<b>24%</b>
<b>Удельная стоимость, руб./сот.</b>	<b>258 752</b>	<b>58 324</b>	<b>68 341</b>	<b>64 499</b>	<b>67 588</b>

**Табл. 43. 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	258 752,00	97 373 552,64	97 374 000
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	258 752,00	88 883 899,52	88 884 000

### 6.3. Затратный подход

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

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

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

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

*Однако, согласно заданию на оценку расчет стоимости 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.*

*Расчет стоимости Гаража по ПЗУ № Г9 также произведен 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:

$$K_i = \frac{Ц_i}{Ц_{баз}}, \text{ где:}$$

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

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

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

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

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

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

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

- данные 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:

$$СЗВ_{2022} = БС * К_{д.о.}, \text{ где:}$$

- СЗВ<sub>2022</sub> – текущая стоимость затрат на воспроизводство оцениваемого имущества на дату оценки;
- БС - базовая стоимость (первоначальная стоимость);
- К д.о. - 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 №117, октябрь 2021, раздел 2.1. «Средние региональные индексы», информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №106, январь 2019, раздел 2.1. «Средние региональные индексы». Индекс перехода цен по состоянию на дату оценки рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса за декабрь 2021 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате Локального сметного расчёта (в ценах по состоянию на декабрь 2018 г.). Использование индексов КО-ИНВЕСТ обуславливается тем, что, данные позиции являются сооружениями, для которых более точные данные приведены в справочнике КО-ИНВЕСТ.

Для определения стоимости Гаража по ПЗУ № Г9 используется индексный метод с применением данных информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №117, октябрь 2021, раздел 2.1. «Средние региональные индексы», информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №109, октябрь 2019, раздел 2.1. «Средние региональные индексы». Индекс перехода цен по состоянию на дату оценки рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса за декабрь 2021 г. и накопительного индекса на дату, соответствующую дате Инвестиционного договора на строительство объекта. Использование индексов КО-ИНВЕСТ обуславливается тем, что, данная позиция является зданием, для которого более точные данные приведены в справочнике КО-ИНВЕСТ.

**Табл. 44. Расчет затрат на воспроизводство работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках**

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС	294 842 606
Дата, по состоянию на которую определены затраты	декабрь 2018 г.
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на декабрь 2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	11,463 <sup>112</sup>
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 пересчета в цены на дату оценки	1,152
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	339 642 327

<sup>112</sup> Так как между датой оценки и датой, по состоянию на которую определен индекс (на декабрь 2021 года), прошло не более 1 квартала, Оценщик принимает полученный индекс как актуальный на дату оценки

Табл. 45. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС	9 313 463
Дата, по состоянию на которую определены затраты (месяц заключения инвестиционного договора)	ноябрь 2019 г.
Индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам для Московского региона на декабрь 2021 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	11,463 <sup>113</sup>
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 пересчета в цены на дату оценки	1,115
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	10 383 215

### 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-29, ноябрь 2021 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний взнос %	
				Ноябрь 2020 г	Ноябрь 2021 г.
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	13	12
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	10
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	7
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	68	71
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	52	54
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	44	47
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	39	43
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	24	25
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	20	22
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	18	19
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	17
	80-100 км от МКАД	Коровники	2, «С»	-14	-12

Рис. 63. Данные о размере прибыли предпринимателя<sup>114</sup>

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 54%.

Табл. 46. 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	339 642 327
Прибыль предпринимателя, %	54,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	523 049 183,05

Табл. 47. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	10 383 215
Прибыль предпринимателя, %	54,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	15 990 151,70

<sup>113</sup> Так как между датой оценки и датой, по состоянию на которую определен индекс (на декабрь 2021 года), прошло не более 1 квартала, Оценщик принимает полученный индекс как актуальный на дату оценки

<sup>114</sup> Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №29) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2021 г.

### Определение износа и устареваний

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

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

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

Величина физического износа определялась согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 г. N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» ([http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/)) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком.

**Табл. 48. 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:

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

**Табл. 49. 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.	523 049 183,05	
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.	483 820 494,00	
Площадь оцениваемого участка, кв. м	37 632	34 351
Площадь участков, на которых производились работы, кв. м	71 983	
Доля оцениваемого участка в общей площади участков, на которых производились работы	52,28%	47,72%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа с учетом доли, руб.	252 936 566,00	230 883 928,00
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа с учетом доли, руб. с учетом округления	252 937 000	230 884 000
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	97 374 000	88 884 000
<b>Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости произведенных работ по улучшению</b>	<b>350 311 000</b>	<b>319 768 000</b>

**Табл. 50. Итоговый расчет стоимости затратным подходом Гаража**

Показатель	Гараж
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	15 990 151,70
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.	15 190 644
<b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа (стоимость объекта по затратному подходу), руб. с учетом округления</b>	<b>15 191 000</b>

## 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.

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

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

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

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

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

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

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

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

*В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные договоры аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста или имеется возможность определить типичные условия возможных к заключению договоров аренды, что характерно для исследуемого сегмента недвижимости. Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков.*

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

Ниже описаны основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков.

#### • **Определение длительности прогнозного периода:**

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

#### • **Прогноз расходов:**

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

#### • **Прогноз доходов:**

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

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

Денежный поток представляет собой разницу между спрогнозированными доходами и расходами.

- **Определение ставки дисконтирования:**

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

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

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

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

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

#### **6.4.2. Определение длительности прогнозного периода**

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

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

***Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,79<sup>115</sup> года (исходя из даты оценки – 15 марта 2022 г.). Последний год прогнозного периода – 2025 г.***

<sup>115</sup> 0,79года – доля года с даты оценки (15 марта 2022 г.) по 31 декабря 2022 г.

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

*Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. по оцениваемым объектам 4-5 с Арендатором №1 заключен на срок до 06 декабря 2024 г., а Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019 г. с Арендатором №2, заключен до 22 сентября 2025 г. Учитывая, что заключенные договоры аренды имеют условия, соответствующие рыночным данным (см. далее анализ соответствия условий рыночным в п. 6.4.3 и 6.4.4), их продление также возможно на рыночных условиях или возможно заключение договоров аренды с новыми арендодателями на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, на конец прогнозного периода и постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будут действовать аналогичные договоры аренды (продлены текущие или заключены новые).*

### **6.4.3. Прогноз расходов**

#### **Оцениваемые объекты №№ 1-3**

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 1-3 от 01 ноября 2019 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы<sup>116</sup> за Помещения:

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

Кроме того, согласно п. 5.1.3 указанного Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 1-3 от 01 ноября 2019 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса, рассчитываемую в соответствии с Приложением 7 к Долгосрочному договору аренды.

Переменная часть арендной платы рассчитывается в соответствии с показателями счетчиков, установленных в помещениях Арендатора, и долей Арендатора в стоимости коммунальных услуг, потребленных в Местах общего пользования Складского корпуса, Корпуса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса. Переменная часть арендной платы определяется на основании тарифов, установленных ресурсоснабжающими организациями (поставщиками коммунальных услуг) или расходов, понесенных Арендодателем на обеспечение оказания коммунальных услуг Арендатору, или стоимости коммунальных услуг, размер которых указывается Арендодателем в счетах на уплату Переменной арендной платы.

Объем потребленных Арендатором коммунальных услуг определяется:

- в помещениях – на основании показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в помещениях;
- в Местах общего пользования – на основании показаний коллективных приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в Местах общего пользования Складского корпуса и Комплекса с учетом доли Арендатора в площадях Складского корпуса и Комплекса.

<sup>116</sup> Не включают в себя коммунальные платежи

### **Оцениваемые объекты №№ 4-5**

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г., заключенного с Арендатором №1, Арендатор №1 обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы<sup>117</sup> за Помещения:

- Операционные расходы из расчета 990 рублей в год за 1 (один) кв. м. Помещений (не включая НДС) и, сверх того, НДС по ставке, применяемой в соответствии с действующим законодательством. В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Складским корпусом, Комплексом и/или Земельными участками, арендной платы для Арендодателя (если Земельные участки находятся на праве аренды у Арендодателя), ставка Операционных расходов за 1 (один) кв. м подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо).

Кроме того, согласно п. 5.1.3 указанного Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г. Арендатор №1 обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса, рассчитываемую в соответствии с Приложением на основе тарифов и расходов, по коммунальным услугам, предъявленных Арендодателю организациями, предоставляющими коммунальные услуги, а также на основании расходов, понесенных Арендодателем для предоставления коммунальных услуг.

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №2, Арендатор №2 обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы<sup>118</sup> за Помещения:

- Операционные расходы из расчета 990 рублей в год за 1 (один) кв. м. Помещений (не включая НДС) и, сверх того, НДС по ставке, применяемой в соответствии с законодательством с учетом п. 5.8 указанного Договора аренды. В случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Складским корпусом, Комплексом и/или Земельными участками, арендной платы для Арендодателя (если Земельные участки находятся на праве аренды у Арендодателя), ставка Операционных расходов за 1 (один) кв. м подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо).

Кроме того, согласно п. 5.1.3 указанного Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г. Арендатор №2 обязуется выплачивать Арендодателю переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса, рассчитываемую в соответствии с Приложением 7 на основе тарифов и расходов, по коммунальным услугам, предъявленных Арендодателю организациями, предоставляющими коммунальные услуги, а также на основании расходов, понесенных Арендодателем для предоставления коммунальных услуг.

Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенным Долгосрочным договорам аренды составляет:

- для оцениваемых помещений №№ 1-3  $\approx 1\,050$  руб./кв. м/год без НДС<sup>119</sup>;

<sup>117</sup> Не включают в себя коммунальные платежи

<sup>118</sup> Не включают в себя коммунальные платежи

<sup>119</sup> Операционные расходы в размере 990 руб./кв. м/год без НДС, рассчитанные путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды

- для оцениваемых помещений №№ 4-5  $\approx 1\ 050$  руб./кв. м/год без НДС<sup>120</sup>.

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

Оценщик считал целесообразным провести анализ соответствия установленных Долгосрочными договорами аренды операционных расходов на соответствие среднерыночным.

#### Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК-2021

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

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

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

\* Расценки для класса «В» и «С» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 12 – 16% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

**Рис. 64. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год с НДС<sup>121</sup>**

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

<sup>120</sup> Операционные расходы 1 в размере 1 091,48 руб./кв. м/год без НДС + Операционные расходы 2 в размере 1 039,50 руб./кв. м/год без НДС, рассчитанные путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочных договоров аренды

<sup>121</sup> Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2021, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, 2021 г.

## 14. Состав операционных расходов

### а) Складские объекты класса «А»

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	7
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	9
Резерв на замещение	13
<b>Итого</b>	<b>100</b>

Рис. 65. Состав операционных расходов для складских объектов класса А<sup>122</sup>

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

$$1\ 625 \text{ руб./кв. м/год без НДС} \times (1-26\%) = 1\ 203 \text{ руб./кв. м/год без НДС.}$$

$$2\ 533 \text{ руб./кв. м/год без НДС} \times (1-26\%) = 1\ 875 \text{ руб./кв. м/год без НДС.}$$

Согласно аналитическим материалам Knight Frank

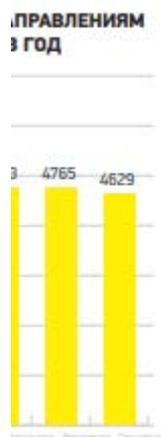
Индикаторы рынка			
	2020	2021	Изменение
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС**	1 000–1 400	1 100–1 500	▲
* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.			
** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.			
Источник: Knight Frank Research, 2022			

Рис. 66. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС<sup>123</sup>

<sup>122</sup> Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group, 01.01.2022 г.

<sup>123</sup> Рынок складской недвижимости Московского региона, 2021 год, <https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-vedvizhimosti-moskovskogo-regiona-2021>

**Согласно аналитическим материалам ИЛМ**



Операционные расходы арендаторов растут более умеренно, чем ставки аренды. Средний уровень OPEX достиг **₽1259 за м<sup>2</sup> в год** (диапазон от **₽950 до ₽1500**), превысив прошлогодний показатель на **10%**.

На нынешнем «рынке девелопера» ставки устанавливаются с целью обеспечить прогнозируемую доходность хотя бы **15%**. Чтобы оправдать рост себестоимости собственники складов вынуждены повышать базовые ставки.

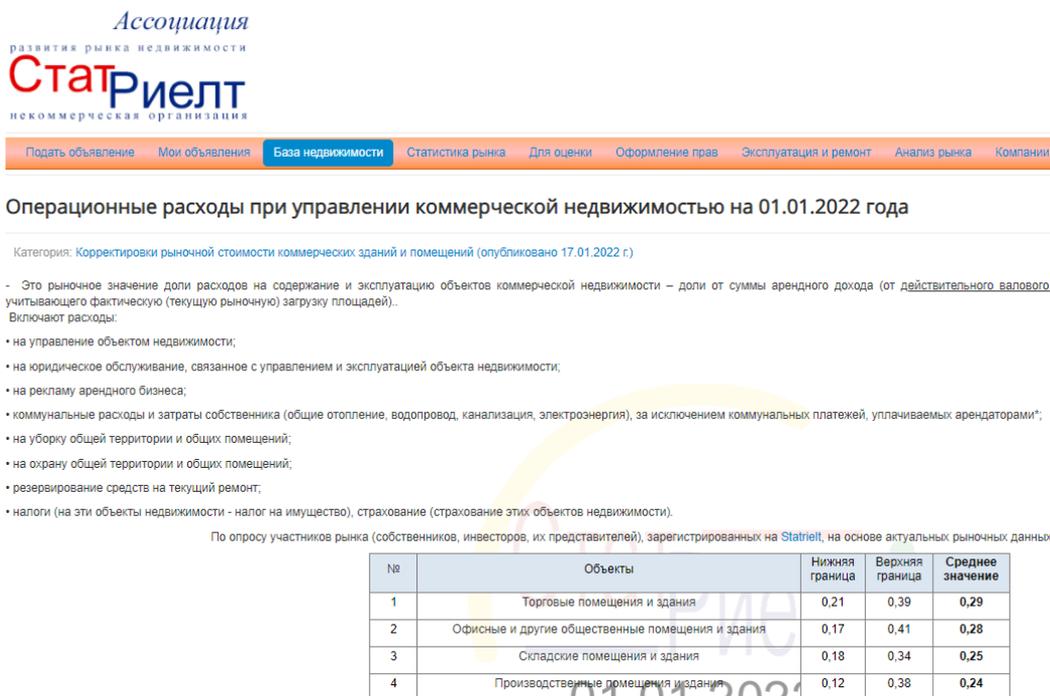
Рынок складской недвижимости | Московский регион, 2021 год 9

**Рис. 67. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС<sup>124</sup>**

Таким образом, размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 950 до 1 875 руб. без учета НДС за кв. м в год.

**Согласно справочным материалам Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт**

Далее Оценщик анализирует уровень расходов производственно-складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2022 года.



**Рис. 68. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью<sup>125</sup>**

<sup>124</sup> Рынок складской недвижимости | Московский регион, 2021 год, [https://ilm.ru/sites/default/files/2021-12/rynok\\_skladskoj\\_nedvizhimosti\\_mo\\_2021\\_1.pdf](https://ilm.ru/sites/default/files/2021-12/rynok_skladskoj_nedvizhimosti_mo_2021_1.pdf)

<sup>125</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.01.2022 года, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022/gorrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2700-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2022-goda>

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов по различным источникам составляет от 18 до 34%, в среднем 25%.

Согласно проведенным Оценщикам расчетам, операционные расходы составляют:

- для оцениваемых помещений №№1-3: 22,24% (16 492 603,05 руб.<sup>126</sup>/ 74 154 986,53 руб.<sup>127</sup>);
- для оцениваемых помещений №№4-5: 23,69% (18 262 079,45 руб.<sup>128</sup>/ 77 102 577,66 руб.<sup>129</sup>).

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) для складской недвижимости операционные расходы без учета коммунальных платежей составляют от 17,05% до 29,02%.

### 13. Величина операционных расходов

#### а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,27	17,05	28,86
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,64	16,91	30,22

#### б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,92	17,45	29,02
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,16	18,05	29,87

Рис. 69. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью<sup>130</sup>

#### Вывод

Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенным Долгосрочным договорам аренды составляет:

- для оцениваемых помещений №№ 1-3 ≈ 1 050 руб./кв. м/год без НДС<sup>131</sup> или 22,24% от действительного валового дохода;

<sup>126</sup> = 15 865,90 кв. м × 1 039,50 руб./кв. м; где: 15 865,90 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№1-3 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, а 1 039,50 руб./кв. м – величина операционных расходов по состоянию на дату оценки, рассчитанная путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды

<sup>127</sup> = 58 912 017,08 (действительный валовый доход с 15 марта 2022 г. по 31 декабря 2022 г.) / 0,79(соответствующий доле года период)

<sup>128</sup> = (1 370,76 кв. м × 1 091,48 руб./кв. м) \* (16 128,84 кв. м × 1 039,50 руб./кв. м), где:

1 370,76 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№4-5 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1, а 1 091,48 руб./кв. м – величина операционных расходов по состоянию на дату оценки для указанных помещений, рассчитанная путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды;

16 128,84 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№4-5 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №2, а 1 039,50 руб./кв. м – величина операционных расходов по состоянию на дату оценки для указанных помещений, рассчитанная путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды.

<sup>129</sup> = 61 253 714,47 (действительный валовый доход с 15 марта 2022 г. по 31 декабря 2022 г.) / 0,79(соответствующий доле года период)

<sup>130</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), Москва, 01.01.2022, ABN Group

<sup>131</sup> Операционные расходы в размере 990 руб./кв. м/год без НДС, рассчитанные путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды

- для оцениваемых помещений №№ 4-5  $\approx 1\,050$  руб./кв. м/год без НДС<sup>132</sup> или 23,69% от действительного валового дохода.

Данные величины входят в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по устным данным правообладателя полностью компенсируют фактические расходы<sup>133</sup>. Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что компенсируемые арендодателем операционные расходы в достаточной мере соответствуют среднерыночным условиям, в связи с чем без дополнительных корректировок к дальнейшему расчету может быть принята только чистая арендная плата, т.е. расходы в рамках модели расчетов настоящего Отчета не участвуют.

#### 6.4.4. Прогноз доходов

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

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

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

В 2004 году BOMA и SIOR (Общество риэлторов промышленной и офисной недвижимости) выпустили стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов под названием «Standard Methods For Measuring Floor Area in Industrial Buildings» (BOMA/SIOR 2004). Спустя пять лет, в 2009 году стандарт получил аккредитацию Американского национального института стандартов (ANSI), был переиздан и переименован в BOMA/SIOR 2009. Стандарт описывает два различных метода измерения площадей помещений в складских и промышленных комплексах: метод наружной стены (метод А) и так называемый Drip Line метод (метод Б). Принцип стандарта BOMA/SIOR 2009 идентичен офисному стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 с разницей лишь в проведении границ при измерении площадей. BOMA/SIOR 2009 года содержит рекомендации в отношении готовых и незавершенных мезонинов. В 2012 году стандарт был обновлен и получил имя Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012). Основной целью обновления была необходимость связать терминологию данного стандарта с вышедшим в 2010 году обновленным стандартом для офисных зданий<sup>134</sup>. Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Табл. 51. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012<sup>135</sup>

ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод А	ANSI/BOMA Z65.2-2012 - Метод Б
<p>Метод А (Method A), известный также как метод наружной стены, является наиболее традиционным и широко используемым подходом к измерению площади складских и промышленных комплексов.</p> <p>Согласно этому методу, измерение площади здания производится по внешней границе наружных стен — линии измерения (Measure Line). Поэтому некоторые элементы складских и промышленных комплексов, такие как: навесы, внешние открытые лестницы, пандусы, открытые платформы разгрузки — исключаются из расчета, если они выходят за ее пределы.</p>	<p>При расчете площади здания по методу Б (Method B) линия измерения проходит по самой внешней его границе — по периметру кровли. Метод Б, как правило, предназначен для складских промышленных сооружений, находящихся в более теплом климате.</p>
<p><b>Важные замечания:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Линия обмера (Measure Line) в промышленном стандарте заменяет понятие доминантной части (Dominant Portion) из стандарта БОМА для офисных зданий. В методе А линия обмера проходит по внешней поверхности ограждающих стен, в методе Б по периметру кровли.</li> <li>• Стандарт рекомендует использовать ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, если в здании преобладают офисные площади.</li> <li>• Стандарт рекомендует обратиться к ANSI/BOMA Z65.1-2010 для офисных зданий, когда пропорциональном распределении мест общего пользования в многопользовательских зданиях</li> </ul>	

<sup>132</sup> Операционные расходы 1 в размере 1 091,48 руб./кв. м/год без НДС + Операционные расходы 2 в размере 1 039,50 руб./кв. м/год без НДС, рассчитанные путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочных договоров аренды

<sup>133</sup> В соответствии с политикой конфиденциальности Заказчик не предоставляет информацию о фактических операционных расходах, в связи с чем Оценщик не может их проанализировать и привести в Отчете. По устным данным правообладателя Арендаторы полностью компенсируют фактические расходы. Оценщик предполагает отсутствие существенных разниц между фактическими операционными расходами и возмещаемыми Арендаторами

<sup>134</sup> Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), [http://boma-standard.ru/industrial\\_boma.html](http://boma-standard.ru/industrial_boma.html)

<sup>135</sup> Источник: Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2 – 2012), [http://boma-standard.ru/industrial\\_boma.html](http://boma-standard.ru/industrial_boma.html)

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

**Табл. 52. Величины арендных ставок Помещений оцениваемых объектов №№ 1-3, согласно Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г.**

Номер п/п	Наименование	Площадь (БТИ), кв. м (количество машиномест, шт.)	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) с 22 мая 2021 г. по 21 мая 2022 г.
1	Складские помещения	13 495,00	14 091,60	3 912,96
2	Офисные помещения	1 338,10	1 267,20	7 938,00
3	Помещения зарядной	154,20	157,10	7 938,00
4	Технические помещения	62,00	64,00	3 912,96
5	Помещения в составе авторемонтной мастерской	268,70	286,00	12 663,00
6	Машиноместо (легковые автомобили)		35	31 500,00

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

**Табл. 53. Величины арендных ставок Помещений оцениваемых объектов №№ 4-5, согласно Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №1**

Номер п/п	Наименование	Площадь (БТИ), кв. м (количество машиномест, шт.)	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) с 06 декабря 2021 г. по 06 декабря 2022 г.
1	Складские помещения	1 309,60	1 370,76	4 079,25

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

**Табл. 54. Величины арендных ставок Помещений оцениваемых объектов №№ 4-5, согласно Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №2**

Номер п/п	Наименование	Площадь (БТИ), кв. м (количество машиномест, шт.)	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) с 01 апреля 2021 г. по 01 апреля 2022 г.
1	Складские помещения	14 791,60	15 012,24	3 885,00
2	Помещения зарядной	71,80	77,30	7 875,00
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	500,90	462,00	7 875,00
4	Помещения АБЧ (с кондиционированием)	455,90	501,60	8 610,00
5	Технические помещения	62,00	65,10	3 885,00
6	Помещения полумоечной техники	9,50	10,60	7 875,00
7	Машиноместо (легковые автомобили)		33	31 500,00

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

**Табл. 55. Расчет арендных ставок оцениваемых объектов №№ 1-3, согласно Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. с учетом ежегодной индексации**

Наименование	Площадь ВОМА, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./маши- номесто/мес.), (без НДС)	Темп индекса- ции, % в год	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/мес.), (без НДС)		
				с 22 мая 2021г. <sup>137</sup>	с 22 мая 2022г.	с 22 мая 2023г.
<i>1-й год с даты начала Срока аренды (16 марта 2020 г.<sup>136</sup>)</i>						
Складские помещения	14 091,60	3 726,63	5%	3 912,96	4 108,61	4 314,04
Офисные помещения	1 267,20	7 560,00	5%	7 938,00	8 334,90	8 751,65
Помещения зарядной	157,10	7 560,00	5%	7 938,00	8 334,90	8 751,65
Технические помещения	64,00	3 726,63	5%	3 912,96	4 108,61	4 314,04
Помещения в составе ав- торемонтной мастерской	286,00	12 060,00	5%	12 663,00	13 296,15	13 960,96
Машиноместо (легковые автомобили)	35	30 000,00	5%	31 500,00	33 075,00	34 728,75
Операционные расходы	15 865,90	990,00	5%	1 039,50	1 091,48	1 146,05

**Табл. 56. Расчет арендных ставок оцениваемых объектов №№ 4-5, согласно Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №1, с учетом ежегодной индексации**

Наименование	Площадь ВОМА, кв. м (количество ма- шиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./маши- номесто/мес.), (без НДС)	Темп индекса- ции, % в год	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/мес.), (без НДС)		
				с 06 декабря 2020г.	с 06 декабря 2021г.	с 06 декабря 2022г.
<i>1-й год с даты начала Срока аренды (06 декабря 2019 г.<sup>138</sup>)</i>						
Складские помещения	1 370,76	3 700,00	5%	3 885,00	4 079,25	4 283,21
Операционные расходы	1 370,76	990,00	5%	1 039,50	1 091,48	1 146,05

**Табл. 57. Расчет арендных ставок оцениваемых объектов №№ 4-5, согласно Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №2, с учетом ежегодной индексации**

Наименование	Площадь ВОМА, кв. м (количество ма- шиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./маши- номесто/мес.), (без НДС)	Темп индекса- ции, % в год	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/мес.), (без НДС)		
				с 01 апреля 2021г.	с 01 апреля 2022г.	с 01 апреля 2023г.
<i>1-й год с даты начала Срока аренды (01 апреля 2020 г.<sup>139</sup>)</i>						
Складские помещения	15 012,24	3 700,00	5%	3 885,00	4 079,25	4 283,21
Помещения зарядной	77,30	7 500,00	5%	7 875,00	8 268,75	8 682,19
Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	7 500,00	5%	7 875,00	8 268,75	8 682,19
Помещения АБЧ (с кон- диционированием)	501,60	8 200,00	5%	8 610,00	9 040,50	9 492,53
Технические помещения	65,10	3 700,00	5%	3 885,00	4 079,25	4 283,21
Помещения поломоочной техники	10,60	7 500,00	5%	7 875,00	8 268,75	8 682,19
Машиноместо (легковые автомобили)	33	30 000,00	5%	31 500,00	33 075,00	34 728,75
Операционные расходы	16 128,84	990,00	5%	1 039,50	1 091,48	1 146,05

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

<sup>136</sup> Согласно Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. «дата начала срока аренды означает 16 марта 2020 г.»

<sup>137</sup> Согласно п. 7 Акта приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. «...отношения по аренде возникли между Сторонами с 22 мая 2020 г.»

<sup>138</sup> Согласно дате Акта приема-передачи помещения, заключенному с Арендатором №1

<sup>139</sup> Согласно дате Акта приема-передачи помещения, заключенному с Арендатором №2

**Табл. 58. Предложения по сдаче в аренду складских объектов класса А**

№ п/п	Местоположение	Класс качества	Общая площадь, кв. м	Точная ссылка	Арендная ставка, руб./кв. м в год (без учета ОПЕХ)	НДС	Арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС и без учета ОПЕХ
1	Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня, 5с4	А	20 160,00	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/265089440/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/265089440/</a>	6 600	Включен	5 500
2	Московская область, Подольск городской округ, Сырково село, 77	А, мульти-температурный	5 000,00	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/</a>	9 000	Включен	7 500
3	Московская область, Подольск городской округ, Сырково село, вл84	А	5 000,00	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/270945492/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/270945492/</a>	8 500	Включен	7 083
4	Московская область, Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, вл1	А	от 10 500,00 до 42 083,00	<a href="https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/267514554/">https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/267514554/</a>	6 000	Не включен	6 000
5	Московская область, Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 29	А	20 000,00	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271079024/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271079024/</a>	6 000	Включен	5 000
6	Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня	А	6 500,00	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/198124443/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/198124443/</a>	5 040	Включен	4 200
7	Московская область, Подольск городской округ, Сырково село, 77	А, мульти-температурный	6 200,00	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/255037712/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/255037712/</a>	7 000	Не включен	5 833
8	Московская область, Подольск, Поливановская ул., 9	А	10 000,00	<a href="https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/267436109/">https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/267436109/</a>	5 040	Включен	4 200

Диапазон рыночных арендных ставок составляет 4 200 – 7 500 руб./кв. м/год без НДС. Фактические арендные ставки по заключенным Долгосрочным договорам аренды помещений (3 912,96 руб./кв. м/год без НДС – по корпусу 9, 4 079,25 и 3 885 руб./кв. м/год без НДС – по корпусу 10) соответствуют нижней части рыночного диапазона. На момент заключения Долгосрочных договоров аренды ставки аренды соответствовали среднерыночным, но в связи с изменениями рыночной конъюнктуры и высокими темпами роста цен на складские объекты на текущий момент относятся к нижней части рыночного диапазона. При этом следует отметить, что на рынке по состоянию на дату оценки наблюдается значительная неопределенность, связанная с политическими событиями. В связи с этим прогнозы относительно дальнейшего изменения ставок аренды на рынке делать сложно. Согласно условиям заключенных в отношении Объекта оценки Долгосрочных договоров аренды, возможно их досрочное расторжение, однако на текущий момент указанные договоры действуют, информации от Заказчика о планируемом расторжении договоров не поступало, в связи с этим прогнозируется их дальнейшее действие.

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

Величина общей платы за машиноместа в год составляет менее 5% в общей арендной плате. В связи с незначительным объемом данной статьи доходов, а также отсутствием в открытых источниках информации об арендной плате за машиноместа Оценщик принимает как допущение, что величины арендных ставок согласно долгосрочным договорам аренды соответствуют рыночным данным.

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

Согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 1-3 от 01 ноября 2019 г. Договор аренды заключен до 16 марта 2027 г. включительно. Согласно п. 7 Акта приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. к указанному Договору аренды, отношения по аренде объектов возникли у сторон с 22 мая 2020 г. Таким образом дата ежегодной индексации - 22 мая.

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

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

- Складские помещения и Технические помещения (как они определены на дату договора) передаются в краткосрочную аренду с даты Акта приема-передачи Складских помещений и Технические помещений и до даты Акта приема-передачи помещений, но в любом случае на срок не более чем до 1 апреля 2020 г.;
- Офисные помещения, Помещения зарядной, Помещение полумоечной техники, Складские помещения и Технические помещения (как они определены на дату Дополнительного соглашения) передаются в долгосрочную аренду не позднее 01 июня 2020 г. (включительно) и не ранее 30 апреля 2020 г. (включительно) по Акту приема-передачи помещений и на общий срок, составляющий 5 (пять) лет с Даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений и Дополнительного соглашения.

Дата Акта приема-передачи Складских помещений и Технические помещения – 01 апреля 2020 г. Таким образом дата ежегодной индексации - 01 апреля.

Исходя из вышеизложенного при расчете арендной платы в 2022 году необходимо учитывать индексацию арендных ставок согласно условиям действующих долгосрочных договоров аренды на 5% в год.

**Табл. 59. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода для оцениваемых объектов №№ 1-3**

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	15.03.2022	0,19
Дата индексации в 2022 году	22.05.2022	0,61
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2022	0,79

**Табл. 60. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода для оцениваемых объектов №№ 4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1**

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	15.03.2022	0,73
Дата индексации в 2022 году	06.12.2022	0,07
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2022	0,79

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

<b>Показатель</b>	<b>Дата</b>	<b>Доля года</b>
Дата оценки	15.03.2022	0,04
Дата индексации в 2022 году	01.04.2022	0,75
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2022	0,79

**Табл. 62. Расчет доходов и расходов в первом году прогнозного периода по оцениваемым помещениям №№1-3**

Наименование	Площадь, кв. м (количество машиномест, шт.)	15 марта 2022 г. - 21 мая 2022 г.			22 мая 2022 г. -31 дек. 2022 г.		
		Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/мес.), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
Складские помещения	14 091,60	3 912,96	0,19	10 262 145,87	4 108,61	0,61	35 220 603,63
Офисные помещения	1 267,20	7 938,00		1 872 097,92	8 334,90		6 425 207,71
Помещение зарядной	157,10	7 938,00		232 091,69	8 334,90		796 559,45
Технические помещения	64,00	3 912,96		46 607,72	4 108,61		159 961,87
Помещения в составе авторемонтной мастерской	286,00	12 663,00		674 023,35	13 296,15		2 313 308,50
<b>Арендная плата за помещения, руб./без НДС</b>				<i>13 086 966,55</i>	-		<i>44 915 641,16</i>
			0,79	<b>58 002 607,70</b>			
Машиноместо (легковые автомобили)	35	31 500,00	0,19	205 187,50	33 075,00	0,61	704 221,88
<b>Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС</b>				<i>205 187,50</i>			<i>704 221,88</i>
			0,79	<b>909 409,38</b>			

**Табл. 63. Расчет доходов и расходов в первом году прогнозного периода по оцениваемым помещениям №№4-5**

Наименование	Площадь, кв. м (количество машиномест, шт.)	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/мес.), (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	
				<b>15 марта 2022 г.-06 декабря 2022 г.</b>			<b>06 декабря 2022 г. -31 дек. 2022 г.</b>	
Складские помещения	1 370,76	4 079,25	0,73	4 053 962,73	4 283,21	0,07	407 726,14	
				<b>15 марта 2022 г. – 01 апреля 2022 г.</b>			<b>01 апреля 2022 г. – 31 декабря 2022 г.</b>	
Складские помещения	15 012,24	3 885,00	0,04	2 592 113,44	4 079,25	0,75	45 929 010,02	
Помещения зарядной	77,30	7 875,00		27 055,00	8 268,75		479 380,78	
Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	7 875,00		161 700,00	8 268,75		2 865 121,88	
Помещения АБЧ (с кондиционированием)	501,60	8 610,00		191 945,60	9 040,50		3 401 036,10	
Технические помещения	65,10	3 885,00		11 240,60	4 079,25		199 169,38	
Помещения полумоечной техники	10,60	7 875,00		3 710,00	8 268,75		65 736,56	
<b>Арендная плата за помещения, руб./без НДС</b>				<i>7 041 727,37</i>	-			<i>53 347 180,85</i>
			0,79	<b>60 388 908,22</b>				
Машиноместо (легковые автомобили)	33	31 500,00	0,04	46 200,00	33 075,00	0,75	818 606,25	
<b>Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС</b>				<i>46 200,00</i>			<i>818 606,25</i>	
			0,79	<b>864 806,25</b>				

Расчеты доходов и расходов (денежных потоков) в прогнозном периоде представлены далее в сводных таблицах. При этом в качестве темпа роста используются данные о фактическом размере индексации арендной ставки по заключенным в отношении Объекта оценки Долгосрочным договорам аренды (5%) до момента завершения сроков действия указанных Долгосрочных договоров аренды, далее Оценщик счел целесообразным принять в качестве темпа изменения ставок аренды индекс потребительских цен согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (от 30 сентября 2021 г.)<sup>140</sup> в размере 4%.

**Таблица 1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный	71,9	73,9	73,1	73,8	74,7
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,9	6,0	3,6	4,0	4,0

**Рис. 70. Информация о долгосрочном темпе роста**

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

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

**Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен в следующие 5 лет (2021-2026 гг.) и границы интервалов по отдельным городам<sup>39</sup>**

Таблица 62

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

**Рис. 71. Информация о долгосрочном темпе роста**

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

На фоне политических событий аналитики ожидают, что инфляция в РФ в 2022 году может составить 20%, однако, в последующие два года, по оценкам, показатель снизится до 8% и 4,8% соответственно.

<sup>140</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2022\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2023\\_i\\_2024\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html)

bfm.ru/news/494943

BFM.RU



ПОДКАСТЫ · КОМПАНИИ · ФИНАНСЫ · П

10 марта 2022, 20:51

Финансы ЦБ

## Аналитики ожидают разгона инфляции в России до 20% в этом году

*В последующие два года, по оценкам, показатель снизится до 8% и 4,8% соответственно*

Инфляция в РФ в текущем году может составить 20%. Такое мнение высказали аналитики в ходе ежемесячного опроса, проводимого Центробанком, передает «Интерфакс».

### Читайте также:

Недельная инфляция на фоне санкций разогналась до 2,2%

«В мартовском опросе прогноз по инфляции на 2022 год повышен на 14,5 п.п., до 20,0%, на 2023 год — на 4,0 п.п. до 8,0%, а на 2024 год — на 0,8 п.п. до

4,8%», — говорится в опубликованном опросе ЦБ.

### Рис. 72. Прогноз инфляции<sup>141</sup>

Таким образом, наиболее существенные кратковременные изменения ожидаются в 2022 году с дальнейшей ожидаемой стабилизацией показателей. Т.к. в 2022 году изменение арендной платы предполагается в соответствии с условиями действующего долгосрочного договора аренды (на 5%), Оценщик допускает, что экстремальная динамика макроэкономических показателей в 2022 году не оказывает существенного влияния на генерируемые оцениваемым имуществом денежные потоки, вследствие чего под влиянием данного обстоятельства не возникает какая-либо существенная погрешность в определении стоимости имущества.

Представленные по состоянию на дату оценки и дату составления Отчета в открытом доступе аналитические материалы позволяют принять в качестве темпа изменения арендных ставок в прогнозном периоде и в ходе дальнейшего расчета в качестве долгосрочного темпа роста темп изменения инфляции в размере 4% с допущением об отсутствии существенных погрешностей в проводимых расчетах. Однако Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра<sup>142</sup> с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

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

Период	15 мар. - 31 дек. 2022 <sup>143</sup>	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Площадь складских помещений, кв. м	14 091,60	14 091,60	14 091,60	14 091,60	14 091,60

<sup>141</sup> Источник: <https://www.bfm.ru/news/494943>

<sup>142</sup> При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации

<sup>143</sup> Данный период составляет 0,79 года – с 15 марта 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

Период	15 мар. - 31 дек. 2022 <sup>143</sup>	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС <sup>144</sup>	* <sup>145</sup>	4 314,04	4 529,74	4 756,23	4 994,04
Площадь офисных помещений, кв. м	1 267,20	1 267,20	1 267,20	1 267,20	1 267,20
Арендная плата за офисные помещения, руб./кв. м/год без НДС	*	8 751,65	9 189,23	9 648,69	10 131,12
Площадь помещений зарядной, кв. м	157,10	157,10	157,10	157,10	157,10
Арендная плата за помещения зарядной, руб./кв. м/год без НДС	*	8 751,65	9 189,23	9 648,69	10 131,12
Площадь технических помещений, кв. м	64,00	64,00	64,00	64,00	64,00
Арендная плата за технические помещения, руб./кв. м/год без НДС	*	4 314,04	4 529,74	4 756,23	4 994,04
Площадь помещений в составе Авторемонтной мастерской, кв. м	286,00	286,00	286,00	286,00	286,00
Арендная плата за помещения в составе Авторемонтной мастерской, руб./кв. м/год без НДС		13 960,96	14 659,01	15 391,96	16 161,55
<b>Арендная плата за помещения, руб./без НДС</b>	<b>58 002 607,70</b>	<b>77 525 627,20</b>	<b>81 401 908,56</b>	<b>85 472 003,99</b>	<b>89 745 604,19</b>
Количество грузовых машиномест, шт.	-	-	-	-	-
Арендная плата за грузовое машиноместо в год, руб. без НДС	*	-	-	-	-
Количество легковых машиномест, шт.	35	35	35	35	35
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	*	34 728,75	36 465,19	38 288,45	40 202,87
<b>Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС</b>	<b>909 409,38</b>	<b>1 215 506,25</b>	<b>1 276 281,56</b>	<b>1 340 095,64</b>	<b>1 407 100,42</b>

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

Период	15 мар. - 31 дек. 2022 <sup>146</sup>	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Площадь складских помещений, кв. м	1 370,76	1 370,76	1 370,76	1 370,76	1 370,76
Арендная плата за складские помещения без операционных расходов, руб./кв. м/год без НДС <sup>147</sup>	* <sup>148</sup>	4 283,21	4 497,37 <sup>149</sup>	4 677,27	4 864,36
Площадь складских помещений, кв. м	15 012,24	15 012,24	15 012,24	15 012,24	15 012,24
Арендная плата за складские помещения, руб./кв. м/год без НДС	*	4 283,21	4 497,37	4 722,24 <sup>150</sup>	4 911,13
Площадь помещений зарядной, кв. м	77,30	77,30	77,30	77,30	77,30
Арендная плата за помещения зарядной, руб./кв. м/год без НДС	*	8 682,19	9 116,30	9 572,11	9 955,00
Площадь помещений АБЧ (без кондиционирования), кв. м	462,00	462,00	462,00	462,00	462,00
Арендная плата за помещений АБЧ (без кондиционирования), руб./кв. м/год без НДС	*	8 682,19	9 116,30	9 572,11	9 955,00

<sup>144</sup> Оценщик считает допустимым пренебречь точной датой индексации и принять ее в рамках настоящего расчета условно с 01 января каждого года в целях упрощения и прозрачности расчета. Возникающая при этом погрешность ничтожно мала, Оценщик допускает, что она не оказывает существенное влияние на достоверность результатов оценки.

<sup>145</sup> Расчет показателей с отметкой «\*» представлен в таблице выше

<sup>146</sup> Данный период составляет 0,79 года – с 15 марта 2022 г. по 31 декабря 2022 г.

<sup>147</sup> Оценщик считает допустимым пренебречь точной датой индексации и принять ее в рамках настоящего расчета условно с 01 января каждого года в целях упрощения и прозрачности расчета. Возникающая при этом погрешность ничтожно мала, Оценщик допускает, что она не оказывает существенное влияние на достоверность результатов оценки.

<sup>148</sup> Расчет показателей с отметкой «\*» представлен в таблице выше

<sup>149</sup> Учитывая, что Договор аренды, заключенный с Арендатором №1, действует практически до конца 2024 года (06 декабря 2024 г.), ставка аренды на весь указанный год принимается согласно условиям действующего долгосрочного договора аренды с ежегодной индексацией арендной платы на 5%

<sup>150</sup> Учитывая, что Договор аренды, заключенный с Арендатором №2, действует основную часть 2025 года (22 сентября 2025 г.), ставка аренды на весь указанный год принимается согласно условиям действующего долгосрочного договора аренды с ежегодной индексацией арендной платы на 5%

Период	15 мар. - 31 дек. 2022 <sup>146</sup>	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Площадь помещений АБЧ (с кондиционированием), кв. м	501,60	501,60	501,60	501,60	501,60
Арендная плата за помещения АБЧ (с кондиционированием), руб./кв. м/год без НДС		9 492,53	9 967,15	10 465,51	10 884,13
Площадь технических помещений, кв. м	65,10	65,10	65,10	65,10	65,10
Арендная плата за помещения полумоечной техники, руб./кв. м/год без НДС		4 283,21	4 497,37	4 722,24	4 911,13
Площадь помещений полумоечной техники, кв. м	10,60	10,60	10,60	10,60	10,60
Арендная плата за помещения АБЧ (с кондиционированием), руб./кв. м/год без НДС		8 682,19	9 116,30	9 572,11	9 955,00
<b>Арендная плата за помещения, руб./без НДС</b>	<b>60 388 908,22</b>	<b>79 986 492,97</b>	<b>83 985 817,62</b>	<b>88 123 460,30</b>	<b>91 648 398,72</b>
Количество грузовых машиномест, шт.	-	-	-	-	-
Арендная плата за грузовое машиноместо в год, руб. без НДС	*	-	-	-	-
Количество легковых машиномест, шт.	33	33	33	33	33
Арендная плата за легковое машиноместо в год, руб. без НДС	*	34 728,75	36 465,19	38 288,45	39 819,98
<b>Арендная плата за машиноместа, руб. без НДС</b>	<b>864 806,25</b>	<b>1 146 048,75</b>	<b>1 203 351,19</b>	<b>1 263 518,75</b>	<b>1 314 059,50</b>

#### 6.4.5. Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

$$\text{Ставка дисконтирования} = \text{Ставка капитализации} + \text{Долгосрочный темп роста цен на недвижимость}^{151}$$

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

Табл. 66. Определение ставки капитализации согласно открытым источникам<sup>152</sup>

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Среднее значение		
1	10,00%	11,00%	10,00%	Рынок инвестиций. 2021 г. (значение для премиальной складской недвижимости), минимум в связи с расположением объектов в Московском регионе (обзор по России).	<a href="https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2021">https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2021</a>
2			9,50%	Обзор рынка складской недвижимости, III квартал 2021. Московский регион.	<a href="https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/12/final_warehouse-report-3q2021.pdf">https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/12/final_warehouse-report-3q2021.pdf</a>
3			9,75%	Инвестиции в недвижимость, IV квартал 2021 г.	<a href="http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Russia_Investment_2021_Q4_Russian.pdf?e=1645723287&amp;h=029302f89aa1f43d7ca53cd64dde8af2">http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Russia_Investment_2021_Q4_Russian.pdf?e=1645723287&amp;h=029302f89aa1f43d7ca53cd64dde8af2</a>
			<b>9,75%</b>	<b>Значение, принимаемое к расчету, %</b>	

<sup>151</sup> Источник: Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, Лейфер Л.А., 2009 г., <http://www.ocenchik.ru/docs/287.html>

<sup>152</sup> Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение. Принт-скрины используемых источников приведены в Приложении 3 к Отчету.

Значение ставки капитализации, принимаемой в расчетах, составит 9,75%  
( $= (10,00\%^{153} + 9,50\% + 9,75\%) / 3$ ).

В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен согласно Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (от 30 сентября 2021 г.)<sup>154</sup> в размере 4%. Подробнее см. п. 6.4.4 Отчета.

**Табл. 67. Определение ставки дисконтирования**

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	9,75%
Долгосрочный темп роста в год, %	4,00%
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>13,75%</b>

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

#### **Учет инфляционной составляющей**

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

#### **Учет рисков**

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

Таким образом, к расчету принимается ставка дисконтирования в размере 13,75%.

### **6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде**

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

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

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

Или:

$$PV = \sum_t CF_t * P, \text{ где:}$$

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

<sup>153</sup> Обзор отражает ситуацию на рынке инвестиций РФ в целом. Учитывая расположение объекта оценки, значение коэффициента принято на минимальном уровне.

<sup>154</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2022\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2023\\_i\\_2024\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html)

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1 + i)^{t-0,5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени  $(t - 0,5)$ . При этом показатель  $t$  для периода с даты оценки до 31 декабря 2022 г. составляет:  $0,40 = 0,79$  года / 2.

**Табл. 68. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде для оцениваемых объектов №№1-3**

Период	15 мар. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025
Денежный поток, руб. без НДС	58 912 017,08	78 741 133,45	82 678 190,13	86 812 099,63
Период	0,79	1,79	2,79	3,79
Середина периода (период дисконтирования)	0,40	1,29	2,29	3,29
Ставка дисконтирования	13,75%	13,75%	13,75%	13,75%
Коэффициент дисконтирования	0,9501	0,8464	0,7441	0,6541
<b>Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС</b>	<b>55 973 021,48</b>	<b>66 646 243,61</b>	<b>61 519 609,49</b>	<b>56 787 331,83</b>

**Табл. 69. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогножном периоде для оцениваемых объектов №№4-5**

Период	15 мар. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025
Денежный поток, руб. без НДС	61 253 714,47	81 132 541,72	85 189 168,80	89 386 979,05
Период	0,79	1,79	2,79	3,79
Середина периода (период дисконтирования)	0,40	1,29	2,29	3,29
Ставка дисконтирования	13,75%	13,75%	13,75%	13,75%
Коэффициент дисконтирования	0,9501	0,8464	0,7441	0,6541
<b>Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС</b>	<b>58 197 896,55</b>	<b>68 670 323,92</b>	<b>63 387 991,31</b>	<b>58 471 665,38</b>

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

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

##### *Определение терминальной (постпрогнозной) стоимости для оцениваемых объектов №№1-3*

Терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

$$91\,152\,704,61 \text{ руб.} / 9,75\% = 934\,899\,535 \text{ руб.}$$

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,79. Коэффициент дисконтирования составляет 0,6133<sup>155</sup>.

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$934\,899\,535 \times 0,6133 = 573\,403\,639 \text{ руб. без НДС.}$$

##### *Определение терминальной (постпрогнозной) стоимости для оцениваемых объектов №№4-5*

Терминальная (постпрогнозная) стоимость определяется методом прямой капитализации и составит:

$$92\,962\,458,21 \text{ руб.} / 9,75\% = 953\,461\,110 \text{ руб.}$$

<sup>155</sup> Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета

Дисконтирование терминальной (постпрогнозной) стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,79. Коэффициент дисконтирования составляет 0,6133<sup>156</sup>.

Таким образом, текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость составит:

$$953\,461\,110 \times 0,6133 = 584\,788\,043 \text{ руб. без НДС.}$$

#### 6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода производится путем суммирования текущих (дисконтированных) денежных потоков прогнозного периода и текущей терминальной (постпрогнозной) стоимости. При этом следует отметить, что полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок.

**Табл. 70. Расчет стоимости оцениваемых объектов №№1-3 в рамках доходного подхода**

Период	15 мар. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	55 973 021,48	66 646 243,61	61 519 609,49	56 787 331,83	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					573 403 639
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>814 329 845</b>				

**Табл. 71. Расчет стоимости оцениваемых объектов №№4-5 в рамках доходного подхода**

Период	15 мар. - 31 дек. 2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	58 197 896,55	68 670 323,92	63 387 991,31	58 471 665,38	-
Текущая терминальная (постпрогнозная) стоимость, руб. без НДС					584 788 043
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>833 515 921</b>				

<sup>156</sup> Алгоритм определения коэффициента дисконтирования описан в п. 6.4.6 Отчета

## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости 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 поверочных 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 поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

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

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

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

Рис. 73. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка<sup>157</sup>

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

Рис. 74. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка<sup>158</sup>

Табл. 72. Неопределенность величины стоимости

Тип объекта	Неопределенность величины стоимости (среднее значение)	
	Активный рынок	
	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход
Специализированные высококлассные складские объекты	17,00%	19,50%

Табл. 73. 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.	753 501 260	814 329 845	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{min}$ ), руб.	625 406 046	655 535 525	-
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.	881 596 474	973 124 165	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	655 535 525	881 596 474	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

Табл. 74. 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.	811 034 557	833 515 921	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{min}$ ), руб.	673 158 682	670 980 316	-
Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{max}$ ), руб.	948 910 431	996 051 525	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
			-

<sup>157</sup> «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.

<sup>158</sup> «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
	670 980 316	948 910 431	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов. Большой вес отдан Оценщиком доходному подходу, так как именно доходный подход учитывает конкретные условия заключенных Договоров аренды и потенциальный покупатель при инвестировании в объект также учитывает эти условия.

**Табл. 75. Ранжирование факторов**

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

**Табл. 76. 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%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>55,14%</b>	<b>44,86%</b>

**Табл. 77. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 1-3**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	753 501 260	814 329 845	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	44,9%	55,1%	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.</b>	<b>787 000 000</b>		

**Табл. 78. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 4-5**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	811 034 557	833 515 921	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	44,9%	55,1%	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.</b>	<b>823 000 000</b>		

**Табл. 79. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:2718 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское, руб.	97 373 552,64	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.<sup>159</sup></b>		<b>97 374 000</b>	
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., руб. без НДС	Не применялся	Не применялся	252 936 566,00
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	1
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей без НДС, руб.</b>		<b>252 937 000</b>	
<b>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)</b>		<b>350 311 000</b>	

**Табл. 80. 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	15 190 644,00
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	1	-	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС</b>		<b>15 191 000</b>	

**Табл. 81. 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.	88 883 899,52	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	1,00	-	-
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.<sup>160</sup></b>		<b>88 884 000</b>	
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., руб.	Не применялся	Не применялся	230 883 928,00
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	1
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС</b>		<b>230 884 000</b>	
<b>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)</b>		<b>319 768 000</b>	

<sup>159</sup> 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

<sup>160</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 15 марта 2022 г. <sup>161</sup> составляет:

**1 610 000 000 (Один миллиард шестьсот десять миллионов) рублей без учета НДС,**

в том числе:

**Табл. 82. Результаты оценки Объекта оценки**

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС <sup>162 163</sup>
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	421 498 000 <sup>164</sup>
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	50:27:0020806:2197	15 191 000
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2718	350 311 000
<b>Итого по объектам № 1-3</b>			<b>787 000 000</b>
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	503 232 000 <sup>165</sup>
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	319 768 000
<b>Итого по объектам № 4, 5</b>			<b>823 000 000</b>

<sup>161</sup> С учетом принятых ограничений и допущений, подробнее см. п. 1.4.1 Отчета, в том числе пп. 21

<sup>162</sup> 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

<sup>163</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта являются справочными величинами в общей стоимости Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно Заданию на оценку (для определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – РД»)

<sup>164</sup> 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)

<sup>165</sup> Справедливая стоимость объекта № 4 (нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10) получена путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка (объект № 5)

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 6

«17» февраля 2022 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 Директора по инвестициям Стрелецкого Алексея Станиславовича, действующего на основании Доверенности №140-21-ПР от 15.06.2021, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего 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 № 6
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p><b>Объект № 1:</b> 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</p> <p><b>Объект № 2:</b> 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</p> <p><b>Объект № 3:</b> 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</p> <p><b>Объект № 4:</b> 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</p> <p><b>Объект № 5:</b> Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель:</p>

		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	15.03.2022 г.
7	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>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»;</p> <p>2) Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов;</p> <p>3) Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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);</p>

		<p>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;</p> <p>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;</p> <p>9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведенных на них улучшений.</p> <p>10) Прочие общие и специальные допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.</p>
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 № 6
9	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
10	Стоимость услуг	
11	Срок окончания проведения оценки	15.03.2022 г.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

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

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

От Заказчика

От Исполнителя

Директор по инвестициям

Генеральный директор

 /Стрелецкий А.С./

 /Найчук С.О./



## Приложение 2. Документы Оценщика

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

 **СМАО**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

## Овчинников Виктор Сергеевич

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

регистрационный номер 3872  
дата включения в реестр 27 октября 2016

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

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



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

**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.

# 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 нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2020 года по «10» декабря 2021 года подлежит уплате до «18» декабря 2020 года.
- второй платеж в размере 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2021 года по «10» декабря 2022 года подлежит уплате до «10» декабря 2021 года.
- третий платеж в размере 16 250,00 (Шестнадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек за часть срока страхования с «11» декабря 2022 года по «31» декабря 2023 года подлежит уплате до «10» декабря 2022 года.

Страховщик информирует страхователя:

- о факте просрочки уплаты страхового взноса
- о факте неполной уплаты страхового взноса.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате первого или очередного страхового взноса в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страхового взноса, если страховой взнос оплачен 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 корреспонденций: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области для корреспонденций: 197342, г. Санкт –  
Петербург, Ушаковская наб., д. 5 лит. А

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам) Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте [www.RGS.ru](http://www.RGS.ru).





## ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05

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

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

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

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

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

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

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025г.

**Страховщик:**  
Ицковский К.А.  
На основании Доверенности 13071/21N от «16» декабря 2021г.

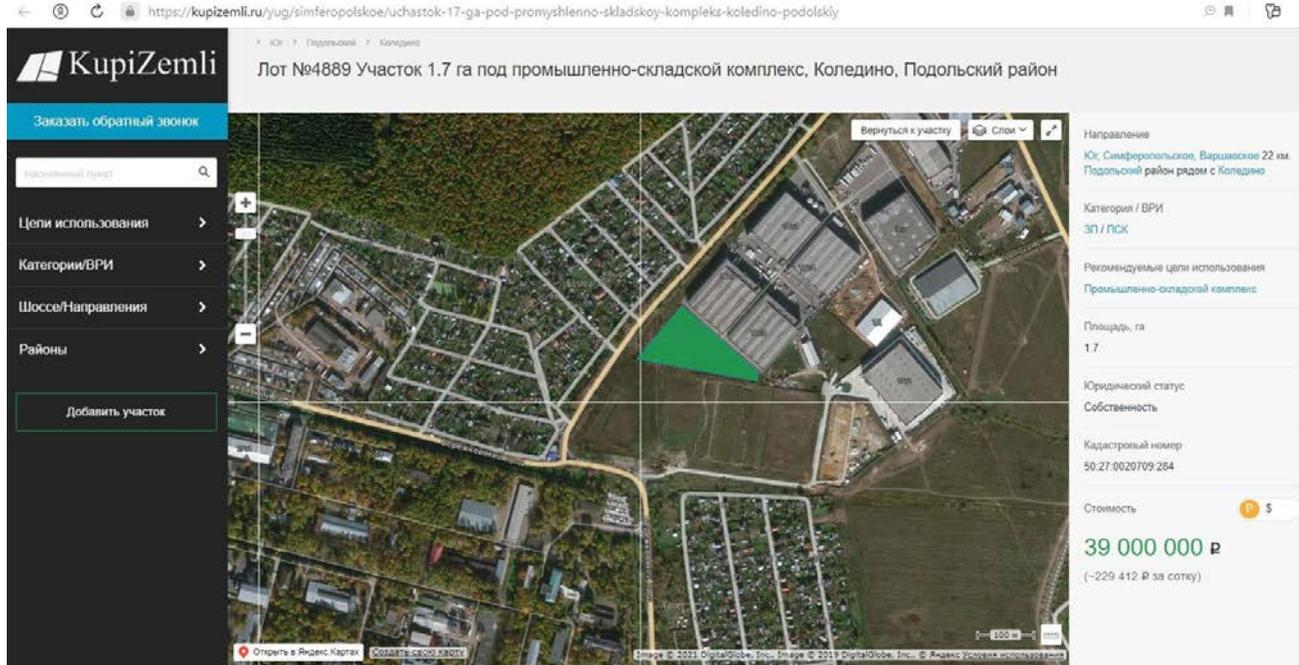


Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, 16.12.2021г.

## Приложение 3. Рыночная информация

### Предложения по продаже земельных участков

<https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-17-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy>



**KupiZemli**

Заказать обратный звонок

Посменный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

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

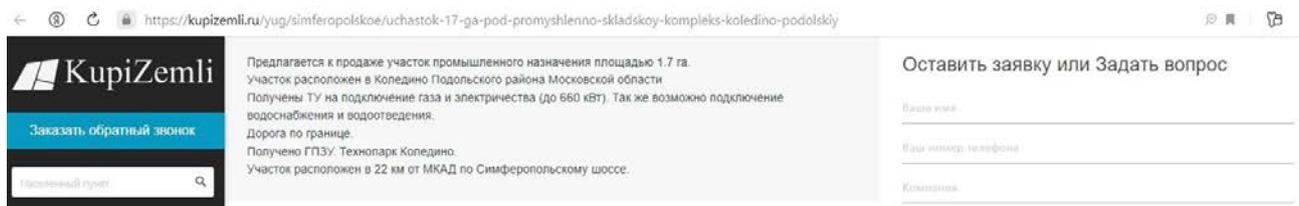
Рекомендуемые цели использования  
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га  
1.7

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50:27:0020709:264

Стоимость  
**39 000 000 Р**  
(-229 412 Р за сотку)



**KupiZemli**

Заказать обратный звонок

Посменный пункт

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

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/262730263/

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/262730263/

Проверка электр... Карта Волгоград... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимости... Глава 6

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Домодедово > Домодедовское шоссе > Симферопольское шоссе

22 фев, 22:46 423 просмотра, 0 за сегодня

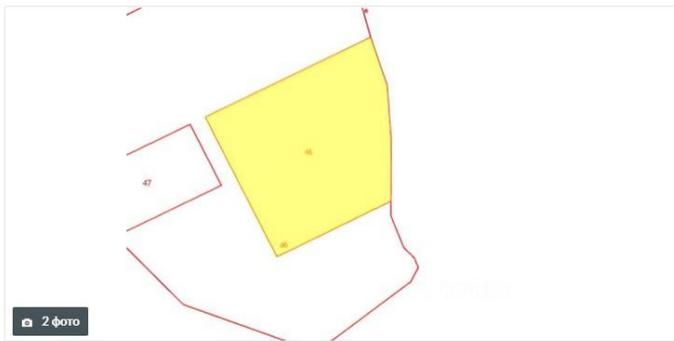
Р Платное

## Коммерческая земля, 2 га

Московская область, Домодедово городской округ, Кучино деревня [На карте](#)

Симферопольское шоссе, 18 км от МКАД Домодедовское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное



2 фото



2.0 га

Площадь

Участок поселений

Категория

Земельный участок расположен в 20 км от МКАД и 16 км до ЦКАД по Симферопольскому шоссе, в Домодедовском районе МО.  
Зарегистрирована проектная документация на складской комплекс класс В (с пандусом) 5 176 м2, экспертиза пройдена, получено разрешение.  
Сделана дорога переходного типа к участку (300 метров), установлена подстанция на 250 кВ. Подведен газ. С 2017 года вид использования земельного участка "производственный" (без указания вида). Водопровод и

69 000 000 Р

34 500 000 Р за га

Следить за изменением цены

УСН

+7 965 110-18-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Colliers Industrial**  
Документы проверены



Продажа от 73 млн Р

Трёхуровневые производственно-складские блоки. Потолки до 4,9 м. Отдельная зона разгрузки

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перерва», Застройщик АО «Стальмонтан-ОПТИМ». Подробности на сайте [regeva.ru](#)

[Перейти на сайт](#)



Продажа в БЦ «Омега-2»

Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м²

+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)



Продажа от 119 200 Р/м²

Трёхуровневые производственно-складские блоки от 614 м² в Технопарке Regeva

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/262730263/

Проверка электричества Карты Волгограда Конвертер валюты Курс лекций по д... Оценка стоимости Глава 6

фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 2 га ♥ В избранное

Зарегистрирована проектная документация на складской комплекс класс В (с пандусом) 5 176 м2, экспертиза пройдена, получено разрешение. Сделана дорога переходного типа к участку (300 метров), установлена подстанция на 250 кВ. Подведен газ. С 2017 года вид использования земельного участка "производственный" (без указания вида). Водопровод и канализация идут по границе участка.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



**Условия сделки**

Цена	69 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	3 450 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Мощность, кВт	250
ВРИ	Промышленность

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, по границе участка
Мощность	250 кВт
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка

**69 000 000 Р**

34 500 000 Р за га

**+7 965 110-18-04**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

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

**Colliers** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Colliers Industrial**  
Документы проверены



**Продажа от 73 млн Р**

Трекуровские производственно-складские блоки. Потолки до 4,9 м. Отдельная зона разгрузки.

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перевал». Застройщик АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте [regeva.ru](#)

[Перейти на сайт](#)



**Продажа в БЦ «Омега-2»**

Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м².

+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)



**Продажа от 119 200 Р/м²**

Трекуровские производственно-складские блоки от 614 м² в Технопарке Regeva.

+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перевал». Застройщик АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте [regeva.ru](#)

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

Лот №4637 Участок 9.65 га под промышленно-складской комплекс, Большое Толбино, Подольский район

Направление  
Юг, Симферопольское 30 км,  
Подольский район рядом с Большое  
Толбино

Категории / ВРИ  
ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования  
Промышленно-складской комплекс, Завод/  
промышленное предприятие

Площадь, га  
9.65 (возможность межевания от 1 га)

Юридический статус  
Собственность

Кадастровый номер  
50.27.0000000.131845

Стоимость  
**270 200 000 Р**  
(-280 000 Р за сотку)

Есть ТУ на электричество    Примыкает к шоссе    Участок под склад

На продажу предлагается земельный участок площадью 9,6 га в 30 км от МКАД вблизи д. Большое Толбино. Участок расположен на первой линии Малого Бетонного Кольца, Добраться можно по Симферопольскому шоссе.  
Получены ТУ на 630 кВт электричества.  
Газ проходит по границе участка.  
По северной стороне проходит шоссе, на востоке граничит с Подольским заводом цветных металлов.  
На соседней территории есть жд ветка, возможно присоединение.  
Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - Для размещения коммунальных, складских объектов.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя \_\_\_\_\_

Ваш номер телефона \_\_\_\_\_

Компания \_\_\_\_\_

Опишите Ваши требования к участку \_\_\_\_\_

Лог \_\_\_\_\_

<https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshle>

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

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Подольске > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > улица Станционная

5 мар, 09:15 1 235 просмотров, 0 за сегодня Платное

### 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

6 фото

**2,5 га** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

**75 000 000 ₹** 30 000 000 ₹ за га

Следить за изменением цены

УСН

**+7 909 685-80-83**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

**АН** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Апекс-Недвижимость**  
Документы проверены

**РЕКЛАМА** **ПРОДАЖА ОФИСОВ**

**Бизнес-центр «Барклай Парк»**  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м²! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

\*Не является акцией.

[Перейти на сайт](#)

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

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 2,5 га В избранное

Лот 291164 Предложение от Собственника! Делимся комиссией с коллегами! 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: водопроводением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного облэнергообита 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

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	75 000 000 ₹	Налог	УСН
Ставка	3 000 ₹ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Московская область, Подольск, ул. Станционная, 12  
 Симферопольское шоссе, 21 км от МКАД Варшавское шоссе, 21 км от МКАД

**75 000 000 ₹** 30 000 000 ₹ за га

Следить за изменением цены

УСН

**+7 909 685-80-83**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

**АН** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Апекс-Недвижимость**  
Документы проверены

**РЕКЛАМА** **ПРОДАЖА ОФИСОВ**

**Бизнес-центр «Барклай Парк»**  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м²! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

\*Не является акцией.

[Перейти на сайт](#)

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

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/265089445/>

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/265089445/

10 мар, 08:33 173 просмотра, 1 за сегодня

### Склад (А), 20 160 м<sup>2</sup>

в индустриальном парке «PNK Парк Валищево (Корпус 4)»  
Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня, 5с4 На карте  
Каширское шоссе, 32 км от МКАД Симферопольское шоссе, 35 км от МКАД

В избранное

6 фото

20 160 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

1 209 600 000 ₽ 60 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
+7 964 782-60-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная недвижимость.**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**HERZEN CRE Department**

Продажа от 73 млн ₽  
Трехуровневые производственно-складские блоки. Потолки до 4,9 м. Отдельная зона разгрузки  
+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перевал». Застройщик АО «Стальмонтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте pereval.ru

Перейти на сайт

Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/265089445/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

### Склад, 20 160 м<sup>2</sup> В избранное

Индустриальный парк - 7809.

Транспортная доступность: Каширское ш., Симферопольское ш.; Удаленность от МКАД: 32 км; .  
Built-to-suit - строительство здания под требования заказчика.

Фасад из трехслойных железобетонных панелей общей толщиной 310 мм, не требующий дополнительной отделки.  
Окна с повышенной инсоляцией высотой 2 м в алюминиевом утепленном профиле.  
Дожделтер.  
Бетонные колесные направляющие.  
Обрамление ворот изготовления собственного завода PNK на немецком и австрийском оборудовании из сборного железобетона:  
трехслойная железобетонная панель общей толщиной 310 мм с утеплителем 100 мм.  
Доклеветелеры европейского производителя с теплосберегающими уплотнителями.  
Защитные оцинкованные отбойные накладки.  
Прямаяк из сборного железобетона.  
Противопожарные бетонные стены из сборного железобетона с уникальной технологией монтажа без сгораемых элементов.  
Бессвязевой железобетонный каркас с шагом колонн 24x12 м.  
Полы из прочного бетона класса В30. Толщина пола 220 мм (с учетом строительных допусков).  
Пол с разным процентом армирования выдерживает равномерно распределенную нагрузку 8-10 т/м<sup>2</sup>.  
Высота до низа фермы 12 м (6 уровней стандартных европалет). Максимальная высота здания 13,7 м ключевой показатель стандарта FM Global.  
Основание под фундаменты и дорожные одежды выполняется БЕЗ песка из щебня высоких марок по немецкой технологии модификации каждого слоя.

Технические характеристики:  
Площадь к продаже: 20160 м<sup>2</sup>; Высота потолка: 12 м; Пол: Бетон-антипыль; Промышленные ворота: ворота докового типа;  
Коммерческие условия:  
Стоимость продажи: 1 209 600 000 руб. (с НДС);

1 209 600 000 ₽ 60 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
+7 964 782-60-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная недвижимость.**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**HERZEN CRE Department**

Продажа от 73 млн ₽  
Трехуровневые производственно-складские блоки. Потолки до 4,9 м. Отдельная зона разгрузки  
+7 (495) 125-21-90

Бизнес-центр «Перевал». Застройщик АО «Стальмонтаж-ОПТИМ».

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/265089445/

Проверка электр... Карта Волгограда Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимост... Глава 6

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 20 160 м² В избранное

### Условия сделки

Цена	1 209 600 000 ₽	Налог	НДС включен: 201 600 000 ₽
Ставка	60 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон

**в индустриальном парке «РНК Парк Валищево (Корпус 4)»**  
Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня, 5с4  
☛ Каширское шоссе, 32 км от МКАД ☛ Симферопольское шоссе, 35 км от МКАД

**1 209 600 000 ₽** ↑ ↓

60 000 ₽ за м²

**+7 964 782-60-36**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная недвижимость.**  
 Документы проверены

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/256818737/

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/256818737/

Проверка электр: Карта Волгограда Конвертер выпис: Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Продажа складов в Домодедово > Востраково мкр > Триколор тер. > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе > Востраково

10 мар, 08:34 292 просмотра, 2 за сегодня

Премиум Выделение цветом

## Склад (В+), 6 314,1 м<sup>2</sup>

в складском комплексе «на территории Триколор, 11»

Московская область, Домодедово, мкр. Востраково, Триколор территория, 11 На карте

Новокаширское шоссе, 28 км от МКАД Каширское шоссе, 30 км от МКАД

В избранное



21 фото

**6 314,1 м<sup>2</sup>** **1 из 3** **12 м** **Свободно**  
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

### СОБСТВЕННИК

Продажа склада.  
Арендный бизнес.  
Арендатор - крупная компания  
Месячный арендный платеж: 3 227 000р

**310 000 000 Р**

49 097 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

УСН

**+7 965 289-57-39**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

ID 36382073



Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
**+7 (495) 153-34-47**

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на #101.ru

Перейти на сайт



Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>  
Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павелецкая  
**+7 (495) 845-01-05**

ООО Специализированный застройщик «Таллер», рассрочка 0% срок максимальный – 12 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд рублей

Перейти на сайт

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/256818737/

Проверка электр: Карта Волгограда Конвертер выпис: Курс лекций по д Оценка стоимости Глава 6

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 6 314,1 м<sup>2</sup> В избранное

Месячный арендный платеж: 3 227 000р  
Договор - 5 лет с 16.11.21  
Коммунальные платежи, уборка, охрана оплачиваются арендатором.

### Локация:

Склад расположен в складском комплексе «Триколор».  
25 км от МКАД. Удобный транспортный подъезд с Каширского шоссе  
10 км до аэропорта «Домодедово»  
Первая линия Каширского шоссе.

### Характеристики склада:

Общая площадь: 6 314,1 кв.м  
Площадь земельного участка: 12 870 кв.м  
Высота потолков: 12 метров  
Антипылевое покрытие  
Мощность 100 кВт с возможностью увеличения

Собственник.

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



### Условия сделки

Цена	310 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	49 097 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

**310 000 000 Р**

49 097 Р за м<sup>2</sup>

**+7 965 289-57-39**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

ID 36382073



Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
**+7 (495) 153-34-47**

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на #101.ru

Перейти на сайт



Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>  
Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павелецкая  
**+7 (495) 845-01-05**

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/256818737/

Проверка электр... Карта Волограда... Конвертер выпис... Курс лекций по д... Оценка стоимости... Глава 6

Фотографии (21) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 6 314,1 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**Общая информация**

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон
Мощность, кВт	900

Парковка **На территории**

Количество мест **300**  
Стоимость **Бесплатно**

Стоимость **Бесплатно**

**Инфраструктура**

 **Офисные помещения**

**в складском комплексе «на территории Триколор, 11»**  
Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, 11  
Новокаширское шоссе, 28 км от МКАД | Каширское шоссе, 30 км от МКАД

**310 000 000 Р**

49 097 Р за м<sup>2</sup>

**+7 965 289-57-39**

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

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

ID 36382073



**Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>**

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
**+7 (495) 153-34-47**

Застройщик: ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на [v101.ru](#)

[Перейти на сайт](#)



**Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>**

Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павелешная

<https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/265650132/>

<https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/265650132/>

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Продажа складов в Домодедово > с. Домодедово > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе

11 мар, 11:56 247 просмотров, 2 за сегодня

### Склад (А), 33 897 м<sup>2</sup>

Московская область Домодедово городской округ Домодедово село, ул. Зорин Лес На карте

Каширское шоссе, 20 км от МКАД Новокаширское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное

8 фото

#### Склад 33 897 м<sup>2</sup> от собственника

33 897 м <sup>2</sup> Площадь	1 из 1 Этаж	12x24 Сетка колонн	12 м Выс. потолков	Свободно Помещение
----------------------------------	----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

1 694 850 000 Р 50 000 Р за м<sup>2</sup>

+7 966 048-26-60

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Bright Rich CORFAC International**  
Moscow  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Департамент складской и индустриальной недвижимости**

Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

Перейти на сайт

Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>

<https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/265650132/>

Продажа сухого склада в складском комплексе от собственника без комиссии. Объект в стадии строительства, ввод в эксплуатацию - II квартал 2022 года.

Склад расположен в Южном направлении по адресу:  
Московская область, Домодедово, улица Зорин Лес.

Расстояние от МКАД - 15 км. Ближайшее метро: Домодедовская.

Технические параметры склада:  
Класс: А.  
Тип: сухой (+14/+24).  
Этажность: 1 эт.  
Общая площадь: 33 897 м<sup>2</sup>.  
Год постройки: 2022 г.  
Паркинг (грузовые автомобили): есть.  
Паркинг (легковые автомобили): есть.  
Площадка для отстоя и маневрирования: есть.  
Рабочая высота потолков: 12 м.  
Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием.  
Нагрузка на пол: 7 тонн/м<sup>2</sup>.  
Ограничения по электроэнергии: 50 мВт.  
Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения.  
Пожарная сигнализация: есть.  
Шаг колонн: 12 x 24 м.  
Вентиляция: приточно-вытяжная.  
Охрана: есть.  
Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая.

Стоимость:  
50 000 руб./м<sup>2</sup>. Без НДС.

Подписание договора купли-продажи с собственником.  
Возможно обсуждение конечной цены объекта. Услуги сопровождения сделки.  
Без комиссии, процентов и надбавок.

Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобное для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

ID 273152

1 694 850 000 Р 50 000 Р за м<sup>2</sup>

+7 966 048-26-60

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Bright Rich CORFAC International**  
Moscow  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Департамент складской и индустриальной недвижимости**

Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

Перейти на сайт

Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>  
Реализация по ДДУ с применением закрытых счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павловская

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/265650132/



#### Условия сделки

Цена	1 694 850 000 ₽	Налог	Без НДС
Ставка	50 000 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

#### Общая информация

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Бетон
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

#### Инфраструктура

[Офисные помещения](#)   [Столовая](#)   [Буфет](#)

Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, ул. Зорин Лес  
[Каширское шоссе, 20 км от МКАД](#)   [Новокаширское шоссе, 17 км от МКАД](#)

**1 694 850 000 ₽**

50 000 ₽ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

**+7 966 048-26-60**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Bright Rich CORFAC International**  
 Moscow  
[Документы проверены](#)

 РИЕЛТОР  
**Департамент складской и индустриальной недвижимости**

 **РЕКЛАМА**   Продажа от 140 600 р. м2  
 «Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро  
 +7 (495) 153-34-47

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267961876/

domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267961876/



Яндекс

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Продажа складов в Домодедово > Востряково мкр > Триколор тер. > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе > Востряково

9 мар, 11:24 295 просмотров, 5 за сегодня



## Склад (А), 9 159 м<sup>2</sup>

Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, Триколор территория, с24 На карте

Каширское шоссе, 29 км от МКАД Новокаширское шоссе, 26 км от МКАД

В избранное



5 фото



9 159 м<sup>2</sup>

Площадь

1 из 1

Этаж

12 м

Выс. потолков

Свободно

Помещение

domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267961876/

Яндекс

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 9 159 м<sup>2</sup> В избранное

ID 1280

Предлагаем на продажу склад класса "А", расположенного в мкр. Востряково, г. Домодедово. Удобно расположен относительно трассы М-4 Дон и Каширского шоссе. Расстояние до МКАД - 23 км. Ближайшие станции: "Взлетная" и "Востряково". До складского комплекса ходят маршрутные такси и автобусы.

Международный аэропорт "Домодедово" расположен в 25 минутах на машине.

Общая площадь 8 550 кв.м

Склад: 7 260 кв.м

Офисы: 1 290 кв.м

Пристройка: 609 кв.м

Собственная газовая котельная и ТП.

Водоснабжение, водоотведение.

Предусмотрена парковка для грузовых и легковых автомобилей.

АРМ и автомойка.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Цена	485 427 000 Р	Налог	Без НДС
Ставка	53 000 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Высота потолков 12 м

485 427 000 Р

53 000 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

+7 965 110-18-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Colliers Industrial**  
Документы проверены



Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>

Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павелецкая  
+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Таллер», рассрочка 0%, срок максимальный – 12 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд рублей

Перейти на сайт



Бизнес-центр «Барклай Парк»

Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!

domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267961876/

Яндекс

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/266849216/

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/266849216/

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Продажа складов в Домодедово > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе

11 мар, 14:31 77 просмотров, 1 за сегодня Платное

### Склад (А), 48 600 м<sup>2</sup>

Московская область Домодедово городской округ, Государственного племенного завода Константиново поселок [На карте](#)

Каширское шоссе, 23 км от МКАД Новокаширское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное

3 фото

**48 600 м<sup>2</sup>** **1 из 3** **12 м** **Свободно**  
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

**2 728 442 880 Р**  
56 141 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

**+7 966 054-47-43**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Рентавик**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Коммерческий отдел

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Продажа офисов от 25 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м.м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м<sup>2</sup>  
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/266849216/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 48 600 м<sup>2</sup> В избранное

ID: w10415  
Предлагаются к продаже склады в складском комплексе "А" класса общей площадью 48600 м<sup>2</sup>, с делением от 10000 м<sup>2</sup>. Складской комплекс расположен: Каширское шоссе, 15 км от МКАД.  
Площадь склада по полу - 46000 м<sup>2</sup>.  
Мезонин - 1300 м<sup>2</sup>.  
Офисы - 1300 м<sup>2</sup>.  
Высота потолков - 12 м.  
Полы - фибробетон, с упрочненным антипылевым покрытием. Грузовая нагрузка 9 т/м<sup>2</sup>.  
Сетка колонн - 12x24 м.  
Ворота - доки.  
Индивидуальная автономная котельная.  
Электрообеспечение предоставляется городскими сетями.  
Система автоматической пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией при пожаре. Автоматика дымоудаления.  
Готовность: август 2022 года.  
Готовность к въезду июль 2022г.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	2 728 442 880 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	56 141 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Высота потолков	12 м
-----------------	------

Московская область, Домодедово городской округ, Государственного племенного завода Константиново

**2 728 442 880 Р**  
56 141 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 966 054-47-43**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Рентавик**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Коммерческий отдел

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Продажа офисов от 25 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м.м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м<sup>2</sup>  
+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>  
«Глики» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

Информация, используемая в рамках затратного подхода к оценке



## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### 2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

49

#### 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

БЕЗ НДС		Центральный федеральный округ						
Дата введения сметных цен, период		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	0,10364	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	1,464	1,475	1,510	1,355	1,472
2002 г.		1,686	1,739	1,781	1,727	1,789	1,662	1,765
2003 г.		2,011	1,985	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.		2,789	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901
2006 г.		3,451	3,255	3,486	3,169	3,427	3,235	3,604
2007 г.		4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,285
2008 г.		4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,058
2009 г.		5,286	4,867	5,225	5,110	5,238	5,077	5,360
2010 г.		5,990	5,200	5,424	5,682	6,874	6,016	5,151
2011 г.		6,386	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	7,369	8,233	10,173	7,314	8,111
2014 г.		9,585	8,218	7,848	8,418	10,369	7,798	8,821
2015 г.		9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,057
2016 г.		9,708	8,240	8,850	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	10,460
2019 г.		11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724
2020 г.		11,595	9,291	10,539	10,560	11,658	10,405	11,005
1-й кв.		11,452	9,178	10,497	10,476	11,532	10,311	10,910
2-й кв.		11,552	9,257	10,521	10,538	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	9,350	10,608	10,635	11,768	10,585	11,082
2021 г.								
1-й кв.		11,777	9,437	10,662	10,690	11,812	10,650	11,147
2-й кв.		12,002	9,685	10,943	10,947	12,026	10,935	11,446
3-й кв.		12,345	9,839	11,174	11,162	12,210	11,150	11,691
4-й кв.		12,476	10,010	11,293	11,272	12,300	11,258	11,816
2021 г. ПРОГНОЗ								
октябрь		12,652	10,161	11,456	11,423	12,432	11,407	11,990
ноябрь		12,684	10,188	11,485	11,451	12,460	11,435	12,021
декабрь		12,717	10,215	11,515	11,479	12,488	11,463	12,052

Строительно-монтажные работы

Выпуск 106 • январь 2019

50

БЕЗ НДС		Центральный район						
Дата введения сметных цен, период		г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984		0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991		0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
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	6,873	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
4-й кв.		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
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

Строительно-монтажные работы

Выпуск 109 • октябрь 2019

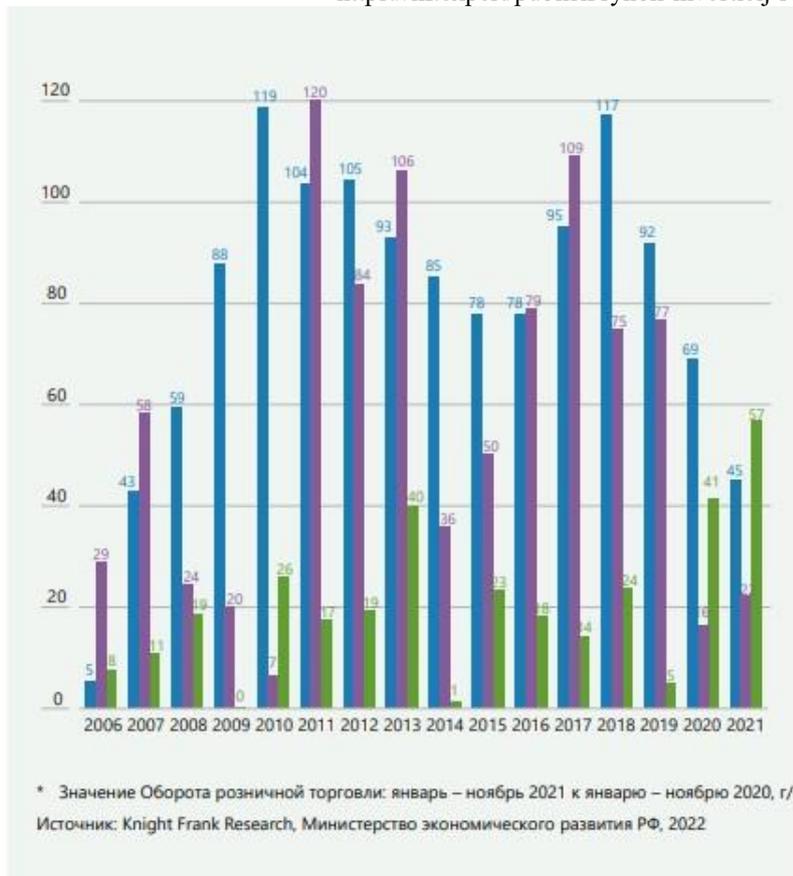
50

2  
Строительно-  
монтажные  
работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1994	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	5,540	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,026	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,356	8,764	8,181	8,366	8,627	8,463
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,006	9,107
<b>2018 г.</b>	<b>11,235</b>	<b>9,738</b>	<b>9,125</b>	<b>8,845</b>	<b>8,787</b>	<b>9,354</b>	<b>9,590</b>
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
<b>2019 г.</b>							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
<b>2-й кв.</b>	<b>11,410</b>	<b>10,031</b>	<b>9,338</b>	<b>9,080</b>	<b>9,034</b>	<b>9,667</b>	<b>9,819</b>
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	9,460	9,239	9,197	9,878	9,989
<b>3-й кв.</b>	<b>11,461</b>	<b>10,136</b>	<b>9,398</b>	<b>9,167</b>	<b>9,122</b>	<b>9,786</b>	<b>9,896</b>
4-й кв.							
<b>2019 г. ПРОГНОЗ</b>							
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

**Информация, используемая при расчете ставки капитализации**

<https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-2021>



**СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ**

**9,5–11,0%**  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

**56,6 млрд руб.**  
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**1,7 млрд руб.**  
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**10,0–11,0%**  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

[https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/12/final\\_warehouse-report-3q2021.pdf](https://ricci.ru/wp-content/uploads/2021/12/final_warehouse-report-3q2021.pdf)

**ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА**

Показатели по итогам 9 мес. 2021 г.	Значение	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	15 369 300	↑	↑
в т. ч. введенные в эксплуатацию за 9 мес. 2021 г.	796 500	↑	↑
Объем сделок, кв.м	1 843 200	↑	↑
Доля вакантных площадей	0,2%	↓	↓
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	5 000	↑	↑
Ставка акапитализации	9,5%		

\* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

\*\* Тренд в сравнении с 9 мес. 2020 г.

\*\*\* Прогноз на 2021

Источник: S.A. Ricci

[http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Russia\\_Investment\\_2021\\_Q4\\_Russian.pdf?e=1645723287&h=029302f89aa1f43d7ca53cd64dde8af2](http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Russia_Investment_2021_Q4_Russian.pdf?e=1645723287&h=029302f89aa1f43d7ca53cd64dde8af2)

**CBRE**

ОБЗОР РЫНКА | ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ | IV КВАРТАЛ 2021

## Восстановление рынка инвестиций в недвижимость России на фоне роста экономики страны в 2021 году

▲ **395** млрд руб., +38%\*    ▼ **179** млрд руб., -6%\*    ▲ **215** млрд руб., +123%\*    ▶

Общий объём инвестиций в недвижимость, 2021 год

Объём инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости, 2021 год

Объём инвестиций в участки под жилые проекты, 2021 год

▶ Офисы – 9%  
▶ Ритейл – 10%  
▶ Склады – 9,75%  
▶ Ставки капитализации, IV кв. 2021 год\*\*

\* Изменения по сравнению с 2020 г.    \*\* Изменения по сравнению с III кв. 2021

## Информация, используемая в выборке по сдаче в аренду складских объектов класса А <https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/265089440/>

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > д. Валищево > Каширское шоссе > Симферопольское шоссе

14 мар, 02:39 87 просмотров, 0 за сегодня Платное

### Склад (А), 20 160 м<sup>2</sup>

в индустриальном парке «PNK Парк Валищево (Корпус 4)»  
Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня, 5с4 На карте  
Каширское шоссе, 32 км от МКАД Симферопольское шоссе, 35 км от МКАД

В избранное

6 фото

20 160 м<sup>2</sup> 1 из 1 Этаж Помещение Свободно

11 088 000 руб./мес. 6 600 руб за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

+7 964 782-60-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 19:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79647826036

Написать сообщение

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

Указать мои контакты

Отправить

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная недвижимость.**  
Документы проверены

<https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/265089440/> 6К отзывов

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 20 160 м<sup>2</sup> В избранное

Уникальный номер помещения - 7809.  
Аренда помещения от собственника (без комиссии);  
Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается;  
Помещение находится на огороженной и охраняемой территории;  
Назначение: Склад;  
Транспортная доступность: Каширское ш., Симферопольское ш.; Удаленность от МКАД: 32 км;  
Built-to-suit - строительство здания под требования заказчика.

Фасад из трехслойных железобетонных панелей общей толщиной 310 мм, не требующий дополнительной отделки.  
Окна с повышенной инсоляцией высотой 2 м в алюминиевом утепленном профиле.  
Докшелтер.  
Бетонные колесные направляющие.  
Обрамление ворот изготовления собственного завода PNK на немецком и австрийском оборудовании из сборного железобетона:  
трехслойная железобетонная панель общей толщиной 310 мм с утеплителем 100 мм.  
Доклеветеллеры европейского производителя с теплосберегающими уплотнителями.  
Защитные оцинкованные отбойные накладки.  
Приямки из сборного железобетона.  
Противопожарные бетонные стены из сборного железобетона с уникальной технологией монтажа без сгораемых элементов.  
Бессвязевой железобетонный каркас с шагом колонн 24x12 м.  
Полы из прочного бетона класса В30. Толщина пола 220 мм (с учетом строительных допусков).  
Пол с разным процентом армирования выдерживает равномерно распределенную нагрузку 8-10 т/м<sup>2</sup>.  
Высота до низа ферм 12 м (6 уровней стандартных европалет). Максимальная высота здания 13,7 м ключевой показатель стандарта FM Global.  
Основание под фундаменты и дорожные одежды выполняется БЕЗ песка из щебня высоких марок по немецкой технологии модификации каждого слоя.  
Технические характеристики:  
Свободная площадь: 20160 м<sup>2</sup>;  
Температурный режим: Отапливаемый (теплый); Этаж: 1; Высота потолка: 12 м; Промышленные ворота: ворота докового типа; Пол: Бетон-антитель; Коммерческие условия:  
Арендная ставка: 550 руб/м.кв/месяц (с НДС);

11 088 000 руб./мес. 6 600 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены  
Включены НДС, без комиссии

+7 964 782-60-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 19:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79647826036

Написать сообщение

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

Указать мои контакты

Отправить

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная недвижимость.**  
Документы проверены

РИФ ВТОР

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/265089440/

★ 6К отзывов

Фотографии (6) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 20 160 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**Условия сделки**

Цена	11 088 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 600 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 834 560 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон

в индустриальном парке «ПНК Парк Валицево (Корпус 4)»  
Московская область, Подольск городской округ, Валицево деревня, 5с4  
 ☑ Каширское шоссе, 32 км от МКАД ☑ Симферопольское шоссе, 35 км от МКАД

**11 088 000 Р/мес.** ↑ ↓  
6 600 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 964 782-60-36**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 19:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79647826036

**Написать сообщение**

Здравствуйте! Заинтересовало ваше предложение. Пожалуйста, свяжитесь со мной

Указать мои контакты

[Отправить](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**HERZEN. Индустриальная недвижимость.**  
Документы проверены

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/

★ 6К

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > с. Сыновко > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > метро Аннино

14 мар, 05:48 👁 3 просмотра, 0 за сегодня

[Top](#)

**Склад (А), 5 000 м<sup>2</sup>**

в складском комплексе «А-терминал (А-Terminal)»

Московская область, Подольск городской округ, Сыновко село, 77 [На карте](#)

М. Аннино - 40 мин. на транспорте

☑ Варшавское шоссе, 30 км от МКАД ☑ Симферопольское шоссе, 33 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [📷](#) [📄](#) [📞](#) [⚠](#)



8 фото



5 000 м<sup>2</sup> 1 из 1 12x24 12 м Свободно

**3 750 000 Р/мес.** ↓  
9 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 966 063-02-77**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 21:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79660630277

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Респект Недвижимость**  
Документы проверены



**Продажа от 140 600 р. м2**  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро  
**+7 (495) 153-34-47**

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

[Перейти на сайт](#)



**Продажа от 125 685 Р/м<sup>2</sup>**  
Офисы от 39,6 м<sup>2</sup> в готовом технопарке. Собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача во II кв. 2022

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 5 000 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

Арт. 54661262 В аренду предлагаем мульти температурный склад класса А Температурный режим: (+2) (+8) бетонный пол с антипылевым покрытием.

Удобная транспортная доступность. Рядом Симферопольское шоссе, А-107. Расстояние от МКАД 30 км.

Технические характеристики:

Общая площадь: 55 000 м<sup>2</sup>.  
Паркинг (грузовые автомобили)  
Паркинг (легковые автомобили)  
Площадка маневрирования  
Рабочая высота потолков: 12 м.  
Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием.  
Уровень пола: 1.2 м.  
Нагрузка на пол: 7 тонн/м<sup>2</sup>.  
Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения, внешние гидранты и внутренние пожарные краны.  
Пожарная сигнализация  
Количество доков: 1 на 800 м<sup>2</sup>.  
Шаг колонн: 12 x 24 м.  
Вентиляция: приточно-вытяжная.  
В офисной части сделан ремонт, есть интернет и телефония.

Прямой долгосрочный договор.

**3 750 000 Р/мес.**

9 000 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 966 063-02-77**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 21:00**

Напишите ему или позвоните завтра: +79660630277



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Респект Недвижимость**  
Документы проверены



Продажа от 140 600 р. м2

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро

+7 (495) 153-34-47

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271016643/

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 5 000 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**Условия сделки**

Цена	3 750 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	9 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 625 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	3 750 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Высота потолков	12 м
Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон

Количество мест 89

Количество мест 126

в складском комплексе «А-терминал (A-Terminal)»

Московская область, Подольск городской округ, Сынкovo село, 77

**3 750 000 Р/мес.**

9 000 Р за м<sup>2</sup> в год

**+7 966 063-02-77**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 21:00**

Напишите ему или позвоните завтра: +79660630277



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Респект Недвижимость**  
Документы проверены



Продажа от 140 600 р. м2

«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро

+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на v101.ru

[Перейти на сайт](#)



Продажа от 125 685 Р/м<sup>2</sup>

Офисы от 39.6 м<sup>2</sup> в готовом технопарке. Собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача во II кв. 2022

+7 (495) 125-21-90

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/270945492/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/270945492/ ★ 61

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > с. Сыново > Новокаширское шоссе > Симферопольское шоссе

13 мар, 06:50 7 просмотров, 3 за сегодня Платное

## Склад (А), 5 000 м<sup>2</sup>

в складе «Зитар»

Московская область, Подольск городской округ, Сыново село, вл84 [На карте](#)

Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД Новокаширское шоссе, 39 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Скачать](#) [Печать](#) [Сохранить](#) [Удалить](#)



4 фото

5 000 м<sup>2</sup> 1 из 3 12x24 12 м Свободно

Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

3 541 666 руб./мес. 8 500 руб за м<sup>2</sup> в год

+7 966 064-05-39

**СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните**  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

**ПСН** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СЕРВИС** ПСН-Сервис Документы проверены

РИЕЛТОР  
Александр Л.

**РЕКЛАМА** ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Барклай Парк»  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

\*Не является акцией.

[Перейти на сайт](#)

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/270945492/ ★ 61

Фотографии (4) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Склад, 5 000 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

Номер ЛОТА: 92-68. Сдается отопляемый склад, класса А, площадью 5000м2.  
Доступный блок, общей площадью по полу 5000м2, плюс мезонин 800м2 и дополнительные вспомогательные помещения.  
Общая площадь комплекса: 26000м2, потолки 12 метров, полы антипыль, температурный режим +2 - +4С).  
Шаг колонн: 12x24 м  
Нагрузка на пол: 7 тонн/м2  
1 док, оборудованный докшелтером и доквеллером на 900 кв.м. складской площади  
Системы пожаротушения и пожарной сигнализации  
Системы отопления и вентиляции  
Опτικο-волоконные коммуникации  
Парковка, охрана.  
Прямая аренда от собственника!

Базовая арендная ставка - 8500р. + ОРЕХ и НДС.  
Дата доступа к помещению III квартал 2022 года.

Без комиссии! Звоните!

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



### Условия сделки

Условия сделки	Условия	Условия	Условия
Цена	3 541 666 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 500 руб за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 590 277 руб.	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

3 541 666 руб./мес. 8 500 руб за м<sup>2</sup> в год

+7 966 064-05-39

**СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните**  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

**ПСН** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СЕРВИС** ПСН-Сервис Документы проверены

РИЕЛТОР  
Александр Л.



Бизнес-центр «Барклай Парк»  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

\*Не является акцией.

[Перейти на сайт](#)

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/267514554/

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/267514554/

Недвижимость в Домодедово > Коммерческая > Аренда складов в Домодедово > Северный мкр > Каширское шоссе > Новокаширское шоссе > метро Домодедовская > улица Логистическая  
25 фев, 10:24 69 просмотров, 0 за сегодня

Платное

## Склад (А), от 10 500 до 42 083 м<sup>2</sup>

Московская область, Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, вл1 [На карте](#)

▲ Домодедовская - 20 мин. на транспорте

■ Каширское шоссе, 19 км от МКАД ■ Новокаширское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное



От 10 500 до 42 083 м<sup>2</sup> 1 из 1 12x24 12 м Свободно  
Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

Онлайн-помощь

от 5 250 000

до 21 041 500 руб./мес.

от 6 000 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Без комиссии

+7 966 064-37-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
NT Properties



Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>

Реализация по ДДУ с применением аккредитованных счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павловская

+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Таллер», рассрочка 0%, срок максимальный — 12 мес., минимальный ПВ — 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей

[Перейти на сайт](#)

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/267514554/

### Доступные площади

10500 м <sup>2</sup>	6 000 руб за м <sup>2</sup> /год	5 250 000 руб/мес
21000 м <sup>2</sup>	6 000 руб за м <sup>2</sup> /год	10 500 000 руб/мес
31500 м <sup>2</sup>	6 000 руб за м <sup>2</sup> /год	15 750 000 руб/мес
42083 м <sup>2</sup>	6 000 руб за м <sup>2</sup> /год	21 041 500 руб/мес

В аренду предлагается:

Корпус 42 083 кв. м\*

\*возможно деление на блоки от 10 000 кв. м

Доступ август/сентябрь 2022

### ТЕХ. ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Рабочая высота 12 м

Шаг колонн 12x24 м, железобетонные колонны.

Несущие конструкции кровли оштукатуренные и окрашенные металлические фермы.

Кровля мягкая по настилу из оцинкованного профлиста, негорючий утеплитель, гидроизоляция - мембрана толщиной 1,2 мм.

Освещение: светодиодными светильниками с уровнем освещенности - 150 лк.

Погрузочно-разгрузочные доки будут рассчитаны на нагрузку не менее 8 тонн.

Все доки оснащены воздушными завесами для исключения попадания холодного воздуха внутрь здания.

Внешние стены из трехслойных сэндвич-панелей с минераловатным утеплителем и облицовкой с полимерным покрытием.

Цокольная часть выполняется из заводских бетонных трехслойных панелей с экструдированным пенополистиролом толщиной 100 мм внутри.

Равномерно - распределенная нагрузка 7 т/кв.м.

Полы выполняются из бетона марки М400 (В30) с упрочняющим покрытием.

Звоните, ответим на Ваши вопросы.

Онлайн-помощь

от 5 250 000

до 21 041 500 руб./мес.

от 6 000 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Без комиссии

+7 966 064-37-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
NT Properties



Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>

Реализация по ДДУ с применением аккредитованных счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павловская

+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Таллер», рассрочка 0%, срок максимальный — 12 мес., минимальный ПВ — 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей

[Перейти на сайт](#)

Бизнес-центр «Балклай Палк»

https://domodovocian.ru/rent/commercial/267514554/

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 10 500 до 42 083 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

### Условия сделки

Цена	от 5 250 000 до 21 041 500 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 6 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	Без НДС	Минимальный срок аренды	48 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	999
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	44

**Оценить ставки**

от **5 250 000**  
до **21 041 500** ₽/мес.

от 6 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

Без комиссии

**+7 966 064-37-92**

**SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните**  
В объявлении показан временный номер

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

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**NT Properties**

**РЕКЛАМА** **Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>**  
Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павловская  
**+7 (495) 845-01-05**

ООО Специализированный застройщик «Галлери», рассрочка 0%, срок максимальный — 12 мес., минимальный ПВ — 30%, предельная сумма 5 млрд. рублей

[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА** **ПРОДАЖА ОФИСОВ** **Бизнес-центр «Барклай Парк»**  
Продажа офисных и торговых помещений от 30 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271079024/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271079024/

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > Львовский мкр > Новокаширское шоссе > Симферопольское шоссе > Львовский > улица Московская

14 мар, 20:16 [5 просмотров](#), [1 за сегодня](#) Платное

## Склад (А), 20 000 м<sup>2</sup>

Московская область, Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 29 [На карте](#)  
 Симферопольское шоссе, 30 км от МКАД [Новокаширское шоссе, 40 км от МКАД](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📧](#) [🔒](#) [⚠️](#)



**20 000 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**12 м**  
Выс. потолков

**Свободно**  
Помещение

Номер ЛОТА: 403-22. Сдается в аренду в складском комплексе Шенкер 20000 кв м класса А ПРОИЗВОДСТВЕННО- СКЛАДСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ на долгосрочную аренду . Склад 18000 кв м , офис 2000 кв м , мезонин 1450 кв м . Полы антипыль высота потолков 12 м нагрузка на пол 6 тонн на кв м мезонин 600 кг 38 ложек на 500 кв м восемь пожарных вполот в пол Слинкерная система

**10 000 000** ₽/мес.

6 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

**+7 916 684-36-49**

**SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните**  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ**  
**ПСН-Сервис**  
Сервис [Документы проверены](#)

**РИЕЛТОР**  
**Светлана З.**

**РЕКЛАМА** **Продажа от 140 600 р. м2**  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро  
**+7 (495) 153-34-47**

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на [a101.ru](#)

[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА** **Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>**  
Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павловская  
**+7 (495) 845-01-05**

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/271079024/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 20 000 м<sup>2</sup> [♥ В избранное](#)

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ** на долгосрочную аренду. Склад 18000 кв м, мезонин 2000 кв м, мезонин 1450 кв м. Полы антипыль высота потолков 12 м, нагрузка на пол 6 тонн на кв м, мезонин 600 кг 38 доков на 500 кв м, восемь пожарных ворот в пол. Сплинкерная система пожаротушения. Большое количество парковочных мест ДЛЯ ГРУЗОВОГО ТРАНСПОРТА и легковых машин. В ставку входит НДС И ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ. Предложение от собственника

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	10 000 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 666 666 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Материал пола	Наливной пол

**10 000 000 Р/мес.**  
6 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС; без комиссии

**+7 916 684-36-49**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

**ПСН** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ПСН-Сервис**  
Документы проверены

**РИЕЛТОР**  
Светлана З.

**РЕКЛАМА** Продажа от 140 600 р. м2  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро  
+7 (495) 153-34-47

Застройщик: ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на [v101.ru](#)  
[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА** Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>  
Реализация по ДДУ с применением аккредитованных счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м.

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/198124443/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/198124443/

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе Платное

17 фев, 12:35 [582 просмотра](#), 0 за сегодня

**Склад (А), 6 500 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня [На карте](#)  
Варшавское шоссе, 21 км от МКАД Симферопольское шоссе, 21 км от МКАД

[♥ В избранное](#)

5 фото

**6 500 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **24x12** **12 м** **Свободно**  
Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

Расположение: Московская область, Юг, 15 км. от МКАД, Симферопольское шоссе.  
Площадь: 6500 м2.  
Отопление: (+18)-(+23)

**2 730 000 Р/мес.**  
5 040 Р за м<sup>2</sup> в год  
**+7 966 063-02-77**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 21:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79660630277

**РЕСПЕКТ** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Респект Недвижимость**  
Документы проверены

**РЕКЛАМА** Бизнес-центр «Барклай Парк»  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

\*Не является визией.  
[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА** Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>  
Реализация по ДДУ с применением аккредитованных счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павелецкая  
+7 (495) 845-01-05

ООО Специализированный застройщик «Галерея», рассрочка 0%, срок максимальный – 12 мес., минимальный ПВ – 30%, предельная сумма 5 млрд рублей  
[Перейти на сайт](#)

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/198124443/

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, 6 500 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

Площадь: 6500 м<sup>2</sup>.  
Отопление: (+18)-(+23)  
Высота потолка: 12 м.  
Шаг колонн: 12 м x 24 м.  
Пол: антипыль.  
Нагрузка на пол: 6 т/м<sup>2</sup>.  
Оборудованные доки на каждые 900 кв. м, 1 шт.  
Парковка: для большегрузного и легкового транспорта.  
Все центральные коммуникации.  
Интернет оптоволоконно  
Спринклерная система пожаротушения.  
Удобные подъездные пути.  
Офисные и бытовые помещения.  
Мезонин.  
Круглосуточный режим работы.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	2 730 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 040 руб за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 455 000 руб	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

**2 730 000 руб./мес.**  
5 040 руб за м<sup>2</sup> в год  
**+7 966 063-02-77**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 21:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79660630277

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Ресpekt Недвижимость**  
Документы проверены

**РЕКЛАМА**  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
Бизнес-центр «Барклай Парк»  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
**+7 (495) 106-43-73**  
Не является визиткой.  
[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА**  
Офисы класса «А» от 80 м<sup>2</sup>  
Реализация по ДДУ с применением эскроу-счетов. Рассрочка 0% до 12 мес. м. Павелецкая  
**+7 (495) 845-01-05**  
ООО Специализированный застройщик «Галлер», рассрочка 0%, срок

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/255037712/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/255037712/

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > с. Сынково > Новокаширское шоссе > Симферопольское шоссе

14 мар, 05:48 [88 просмотров](#), 1 за сегодня **Платное**

**Склад (А), 6 200 м<sup>2</sup>**  
в складском комплексе «А-терминал (А-Terminal)»  
Московская область, Подольск городской округ, Сынково село, 77 [На карте](#)  
м Симферопольское шоссе, 33 км от МКАД м Новокаширское шоссе, 40 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Скачать](#) [Ссылка](#) [Избранное](#)

**3 фото**

**6 200 м<sup>2</sup>** **1 из 4** **12x24** **12 м** **Свободно**  
Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

**3 616 667 руб./мес.**  
7 000 руб за м<sup>2</sup> в год  
**+7 963 973-34-73**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

**Специалист работает с 09:00 до 21:00**  
Напишите ему или позвоните завтра: +79639733473

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Ресpekt Недвижимость**  
Документы проверены

**РЕКЛАМА**  
Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
**+7 (495) 153-34-47**  
Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru  
[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА**  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
Бизнес-центр «Барклай Парк»  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
**+7 (495) 106-43-73**

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/255037712/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 6 200 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

Сдается в аренду мульти-температурный склад.  
Температурный режим 0...+8 градусов  
Рабочая высота потолков: 12 м.  
Шаг колонн: 12x24 м.  
Бетонный пол с анти-пылевым покрытием.  
Нагрузка на пол: 7 тонн/м<sup>2</sup>.  
Все коммуникации  
Современное холодильное оборудование  
Поддержание постоянной температуры в зоне погрузки-разгрузки  
Система противопожарной сигнализации  
Доки, оборудованные докшеллерами и доквеллерами-8 штук.

Удобное расположение, выезд на Симферопольское шоссе и А-107. Прямой долгосрочный договор.

Прямая аренда, без комиссии!

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	3 616 667 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	Без НДС	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

3 616 667 Р/мес.

7 000 Р за м<sup>2</sup> в год

+7 963 973-34-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

Специалист работает с 09:00 до 21:00  
Напишите ему или позвоните завтра: +79639733473

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Респект Недвижимость**  
 Документы проверены

**ПРОДАЖА**  
Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

[Перейти на сайт](#)

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
Бизнес-центр «Барклай Парк»  
Продажа офисных и торговых помещений от 50 м<sup>2</sup>! Готовый арендный бизнес. Выгодные условия продажи!  
+7 (495) 106-43-73

\*Не является акцией.

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/267436109/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/267436109/

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > Поливановская улица

14 мар, 05:35 99 просмотров, 1 за сегодня

## Склад (А), 10 000 м<sup>2</sup>

в складском комплексе «Подольск (Строение 1)»

Московская область, Подольск, Поливановская ул. 9 [На карте](#)

Симферопольское шоссе, 22 км от МКАД Варшавское шоссе, 21 км от МКАД

[В избранное](#)



8 фото



**10 000 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 2**  
Этаж

**12x24**  
Сетка колонн

**12 м**  
Выс. потолков

**Свободно**  
Помещение

4 200 000 Р/мес.

5 040 Р за м<sup>2</sup> в год

+7 966 125-07-65

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Bridgeford Capital**  
 Документы проверены

**ПРОДАЖА**  
Продажа от 140 600 р. м<sup>2</sup>  
«Гибкие» офисные пространства. Площадь от 97 м<sup>2</sup>. 1 мин. от метро  
+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

[Перейти на сайт](#)

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Продажа офисов от 25 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.к.м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м<sup>2</sup>  
+7 (495) 106-43-73

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/267436109/

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 10 000 м<sup>2</sup>

В избранное

Предлагается в аренду площадь в складском комплексе класса А, который удачно расположился в Подольске, Московская область. От симферопольского шоссе - пешая доступность. Складские площади находятся полностью на 1 этаже. Высота потолка до 12 метров. Электрическая мощность по запросу. Теплый, сухой склад класса А.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



**Условия сделки**

Цена	4 200 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	5 040 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 700 000 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Высота потолков	12 м
Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон

**Склейка**

4 200 000 ₽/мес.

5 040 ₽ за м<sup>2</sup> в год

+7 966 125-07-65

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Bridgeford Capital**  
Документы проверены



Продажа от 140 600 р. м2

«Гибкий» офисные пространства. Площадь от 97 м2. 1 мин. от метро

+7 (495) 153-34-47

Застройщик ООО «Проект-Град». Предложение ограничено, действительно по 31.03.2022. Подробности и условия на a101.ru

[Перейти на сайт](#)



Продажа в БЦ «Омега-2»

Продажа офисов от 25 м2. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м2

+7 (495) 106-43-73

[Перейти на сайт](#)

**Приложение 4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов**

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:

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410830182</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:1976</b>	
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 Валицево, территория промышленного парка "Валицево", 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		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		полный	
		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:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410830182			
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:	Багешева 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 незавидительствованные». 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		ФГИС ЕГРН
	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410830182</b>			
Кадастровый номер: <b>50:27:0020806:1976</b>			
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:			
вид:	Доверительное управление		
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: <u>50:27:0020806:1976</u>			
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
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		в срок до 16.03.2027 включительно
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		'дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года' от 25.08.2020; 'долгосрочный договор аренды' от 01.11.2019
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопривлечения 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.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>13.08.2021 № 99/2021/410830182</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:1976</b>	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист № _____	Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____	Всего листов выписки: _____			
<b>13.08.2021 № 99/2021/410830182</b>						
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:1976</b>				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-73						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
1	422411.47	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	422411.47	2198774.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	422170.25	2198774.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	422170.25	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	422399.86	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	422399.85	2198695.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	422403.86	2198695.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	422403.87	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	422411.47	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют				
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют				
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		подпись				
		инициалы, фамилия				
М.П.						

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>			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		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7

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:

Соборужение		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410838907</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2197</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.03.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево	
Основная характеристика (для сооружения):		площадь	268.7 кв.м
		тип	значение
Назначение:		9) иные сооружения производственного назначения	
Наименование:		Г'араж по ПЗУ №19	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2020	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		4038062.94	
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 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410838907			
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 незавидительствованные». 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	подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

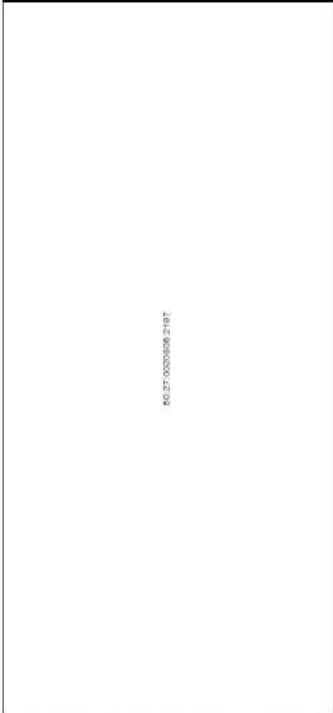
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Созужение</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410838907</b>			
Кадастровый номер: <b>50:27:0020806:2197</b>			
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: <u>50:27:0020806:2197</u>			
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
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 16.03.2027 включительно
3.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		'долгосрочный договор аренды' от 01.11.2019; 'дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года' от 25.08.2020
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопривлечения 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.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Сооружение</b>			
Лист № _____	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410838907		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2197	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; margin: 10px 0;">  <p style="text-align: center; font-size: small;">50:27:0020806:2197</p> </div>			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Сооружение									
вид объекта недвижимости									
Лист № _____		Раздела <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
13.08.2021 № 99/2021/410838907									
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					
полное наименование должности						подпись		инициалы, фамилия	
М.П.									

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Сооружение</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410838907		
Кадастровый номер: <u>50:27:0020806:2197</u>		

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		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

М.П.

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:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

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	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

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, игровой 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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

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 незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ ИНН 7722270922</b>

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : __	Всего разделов: __
Всего листов выписки: __		
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>
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.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

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:			
3.	3.3.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	20.01.2021
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2718-50/143/2021-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.10.2019 по 17.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922
основание государственной регистрации:		'Договор доверительного управления' от 24.10.2019	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.4.1.	вид:	Сервитут
		дата государственной регистрации:	28.10.2020
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.05.2019 Бессрочно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
		основание государственной регистрации:	
	3.4.2.	вид:	Сервитут
		дата государственной регистрации:	28.10.2020
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-6
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.05.2019 Бессрочно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
основание государственной регистрации:			
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель	212	

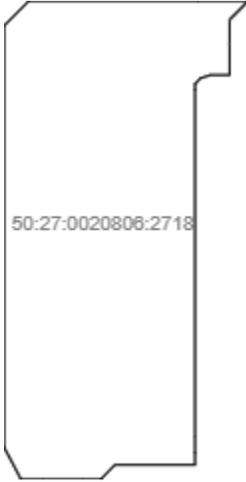
сельскохозяйственного назначения:	
-----------------------------------	--

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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

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
1	422435.74	2198663.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	422451.74	2198679.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	422451.74	2198787.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	422451.74	2198819.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	422439.74	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	422424.47	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	422404.47	2198807.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	422404.47	2198795.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	422402.47	2198789.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	422398.68	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	422395.36	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	422174.36	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	422163.95	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	422155.95	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	422155.95	2198734.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:27:0020806:2718/1</b>
	
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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>20.08.2021 № 99/2021/412102590</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2718</b>	

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 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 Выюн 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

  
/ Выюн 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»

  
Вьюн Е.В. /

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. № 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 2б;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно «**Объект Пользователя**»),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское. вблизи деревни Валищево (далее – «**Комплекс**»), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 3»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 4»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 5»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.



1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных



участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

### 3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста четырнадцать тысяч девятьсот сорок девять и 67/100) рублей, не включая НДС.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 01 ноября каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 01 ноября 2019 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года). 3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.

При этом Собственник обязан направить Пользователю копию счета на адреса электронной почты Пользователя, указанные в настоящем пункте, не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Оригинал счета направляется по адресам Пользователя, указанным в разд.7 настоящего Соглашения, не позднее двадцать пятого числа месяца, в котором будет осуществлена оплата. В случае задержки направления Собственником копии счета срок оплаты, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, продлевается пропорционально количеству дней просрочки направления Собственником копии счета.

Уведомления и сообщения могут направляться Сторонами по электронной почте с использованием электронных адресов Сторон со следующим расширением: Пользователь: [onsofron@mts.ru](mailto:onsofron@mts.ru); [Svetlana.Korniyenko@mts.ru](mailto:Svetlana.Korniyenko@mts.ru), Собственник: [info@aclass.capital](mailto: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:**

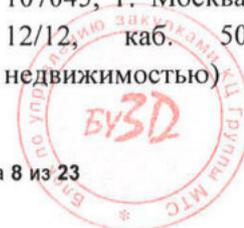
Публичное акционерное общество «Мобильные  
ТелеСистемы»

### **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

**8. ПОДПИСИ СТОРОН**

От имени Собственника:



/В.С. Токарева /

**Банковские реквизиты/ Bank details:**

р/сч/ 40702810700000002756  
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва  
к/сч/ 30101810600000000232  
БИК 044525232  
ИНН 7740000076  
КПП 997750001

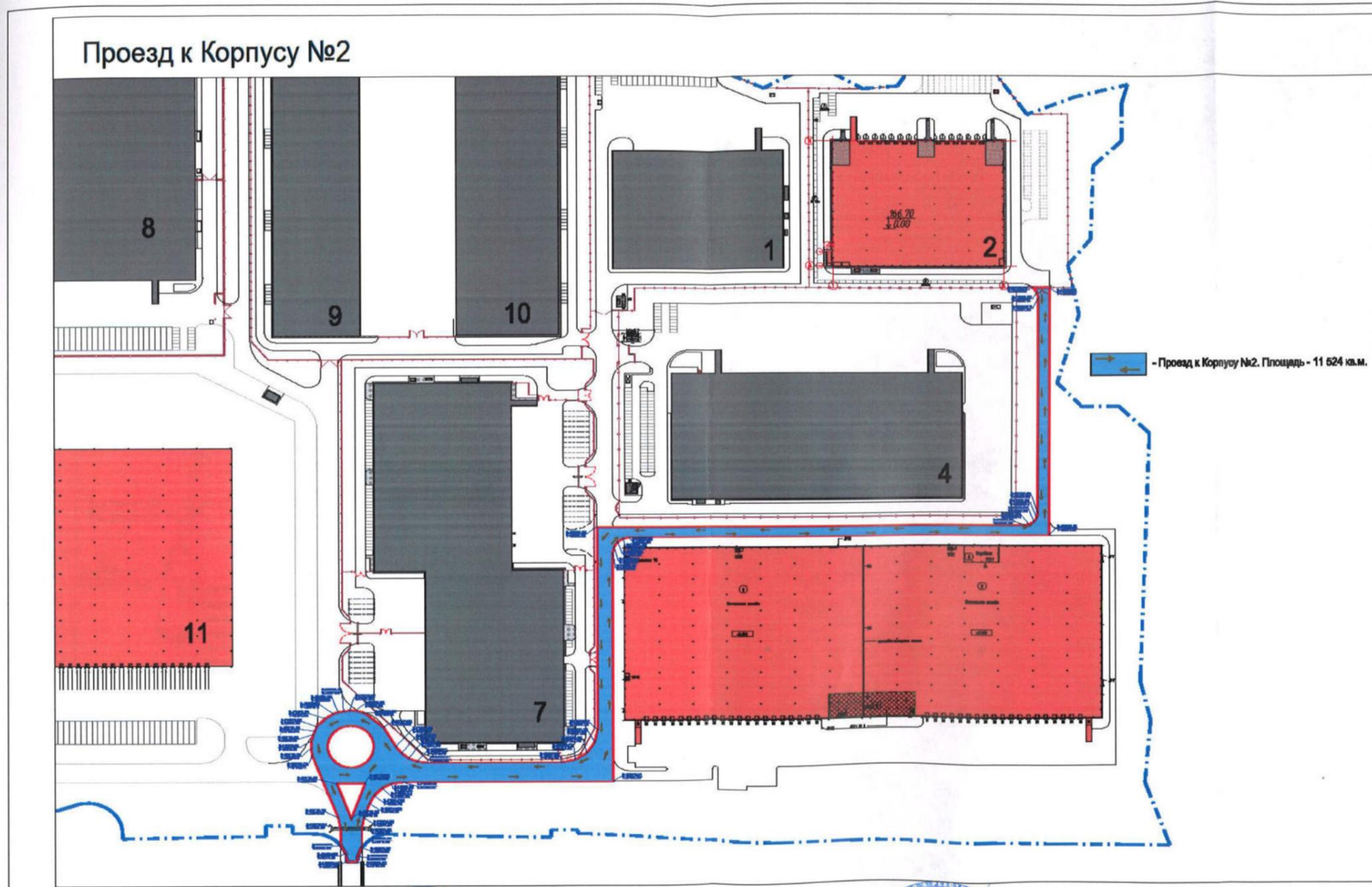
От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин /



Схема Земельного участка 1 для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1



От имени Собственника:

/В.С. Токарева /

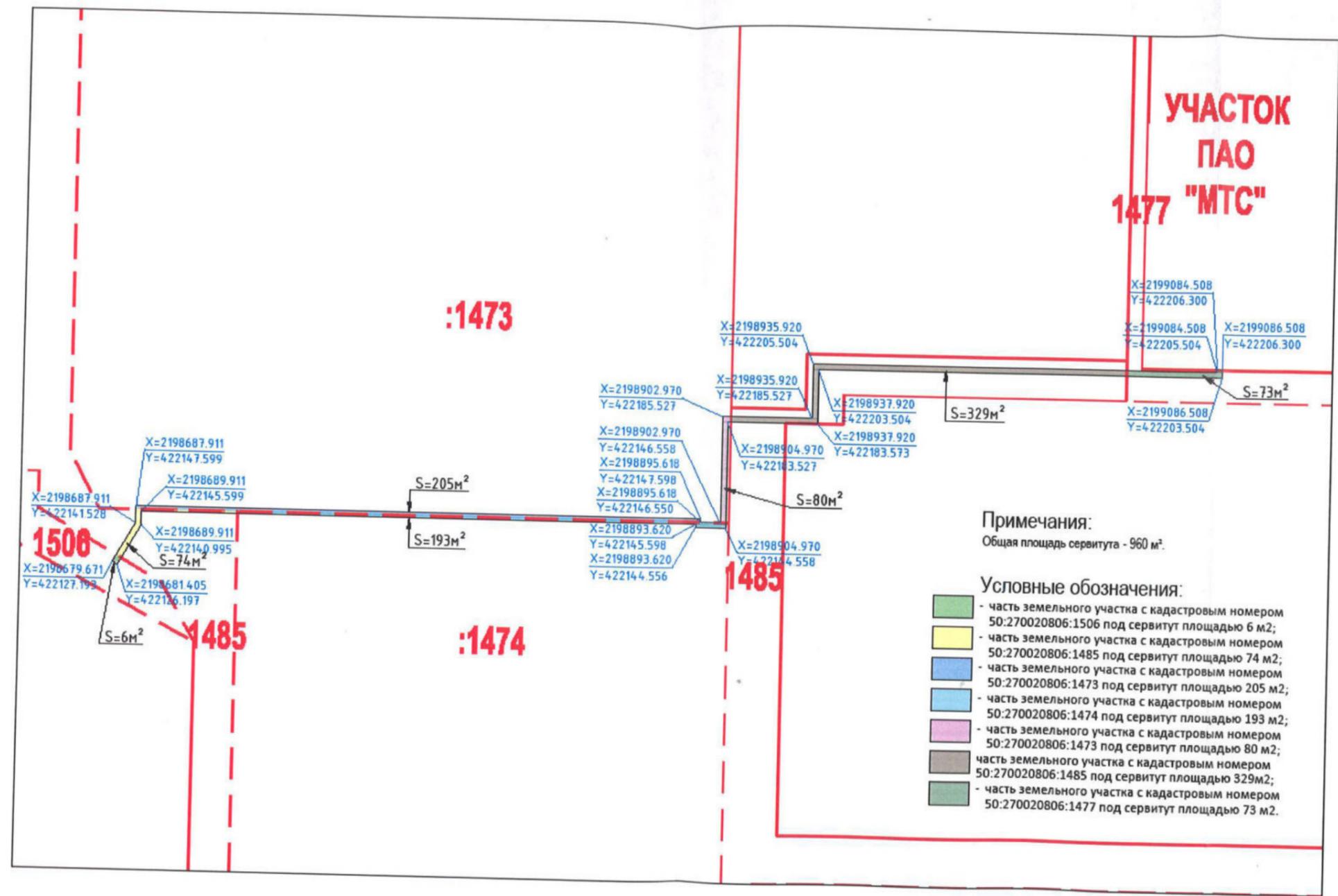


От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /



Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков



От имени Собственника:



/В.С. Токарева/

От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин/



### 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 редуторных 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 охранной полосы (требование пожарных);
- 9.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащитного забора.

#### 10. Территория внутренняя и внешние (подъездные пути)

- 10.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
- 10.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.

#### 11. Охрана периметра Комплекса

- 11.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
- 11.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

От имени Собственника:

От имени Пользователя:

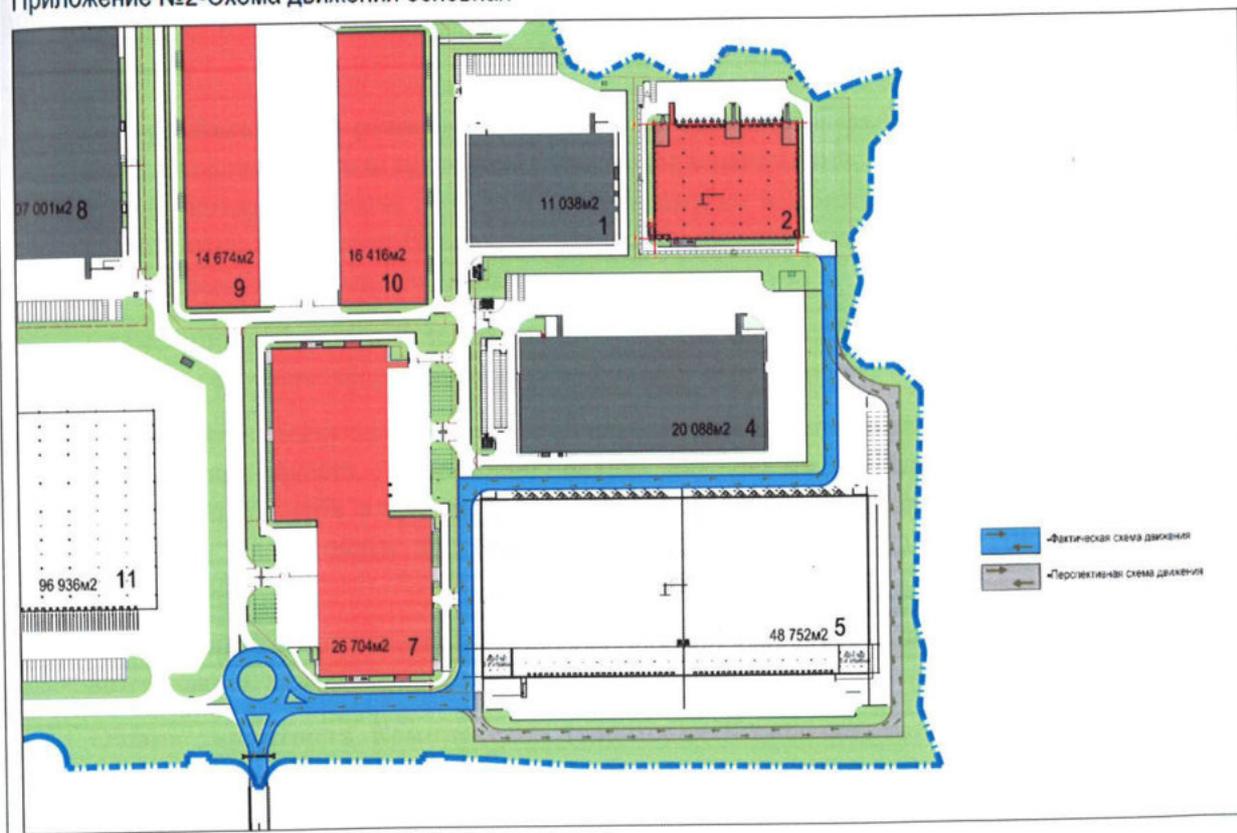
 /В.С. Токарева /  


 /А.В. Горячкин /

Приложение 3  
к Соглашению  
об установлении частного сервитута  
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ

Приложение №2-Схема движения основная



От имени Собственника:



/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин /



Приложение 4  
к Соглашению  
об установлении частного сервитута  
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

**ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА**

Настоящие Правила (далее – «**Правила Комплекса**») разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «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:

От имени Пользователя:

  
\_\_\_\_\_/ В.С. Токарева /  


  
\_\_\_\_\_/ А.В. Горячкин /  




Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Произведена государственная регистрация  
*сервитута*  
 Дата регистрации: *24.10.2018*  
 Номер регистрации: *50:24:0020806:1474-501/001/2018-17,18*  
 Государственный регистратор прав \_\_\_\_\_  
 (подпись, И.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 Гласс 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 паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**

**К СОГЛАШЕНИЮ**

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном  
обслуживании от 19 февраля 2019 года

D180382145

г. Москва

*Вх 02/20190424-1*  
*от 24.08.19*

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 40701810440000000231  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,  
к/сч 30101810400000000225  
БИК 044525225

**Пользователь:**

Публичное акционерное общество «Мобильные  
ТелеСистемы»

**Адрес:**

109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

**Банковские реквизиты:**

ИНН 7740000076  
КПП 997750001  
р/сч 40702810700000002756  
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва  
к/сч 30101810600000000232  
БИК 044525232

От имени Собственника:



В.Вьюн

От имени Пользователя:



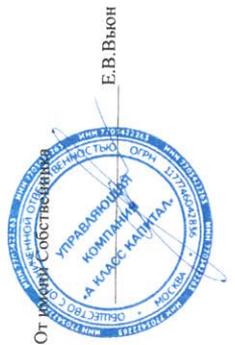
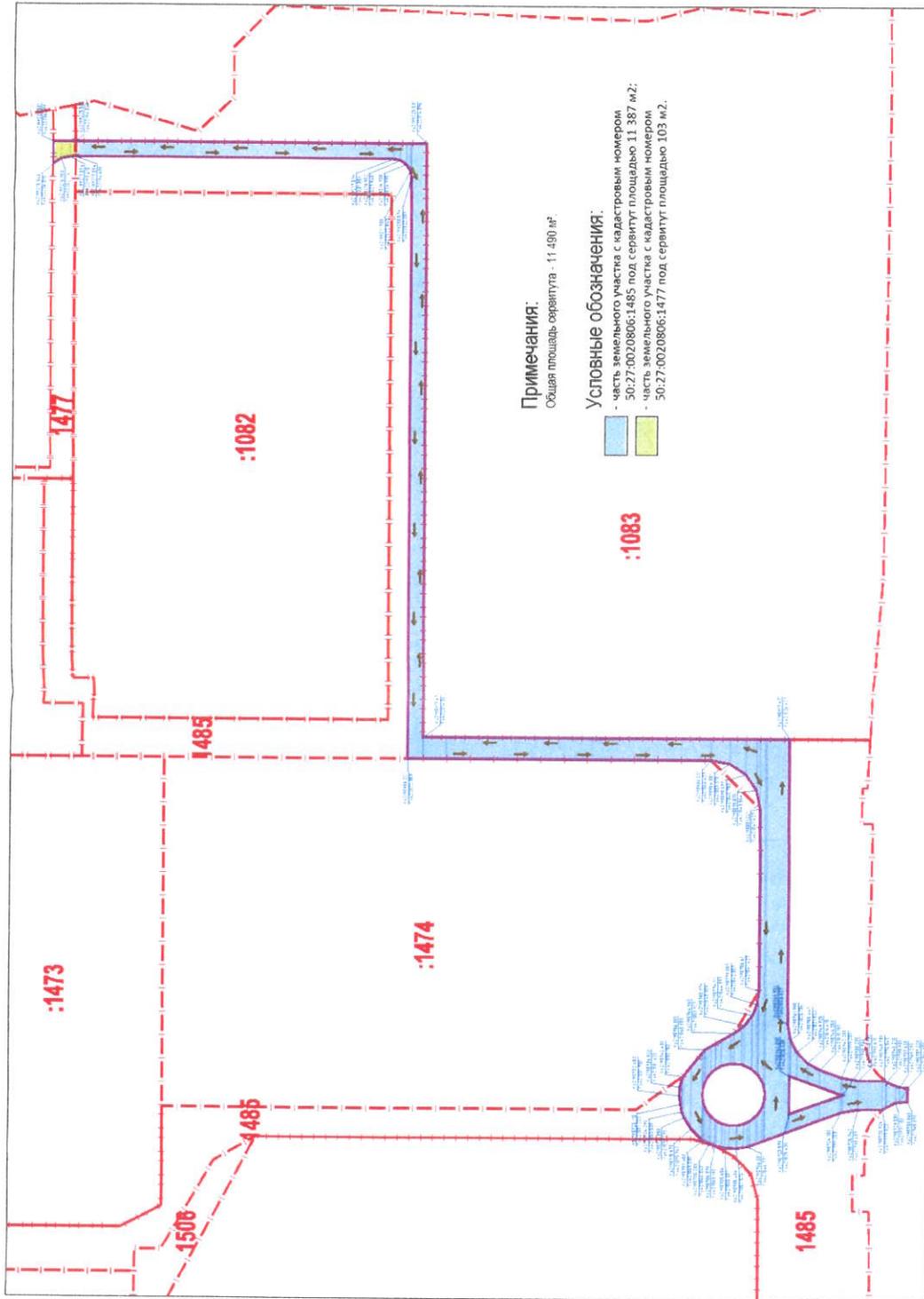
А.В. Горячкин



Приложение 1  
к Дополнительному соглашению № 1 от 17 июля 2019 года к  
Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Приложение 1:1  
к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании зон действия сервитута

Схема земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута



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 Вьон Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

  
Е.В. Вьон



# 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.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		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"	
		<b>Агапова.И.А.</b>	

М. П.

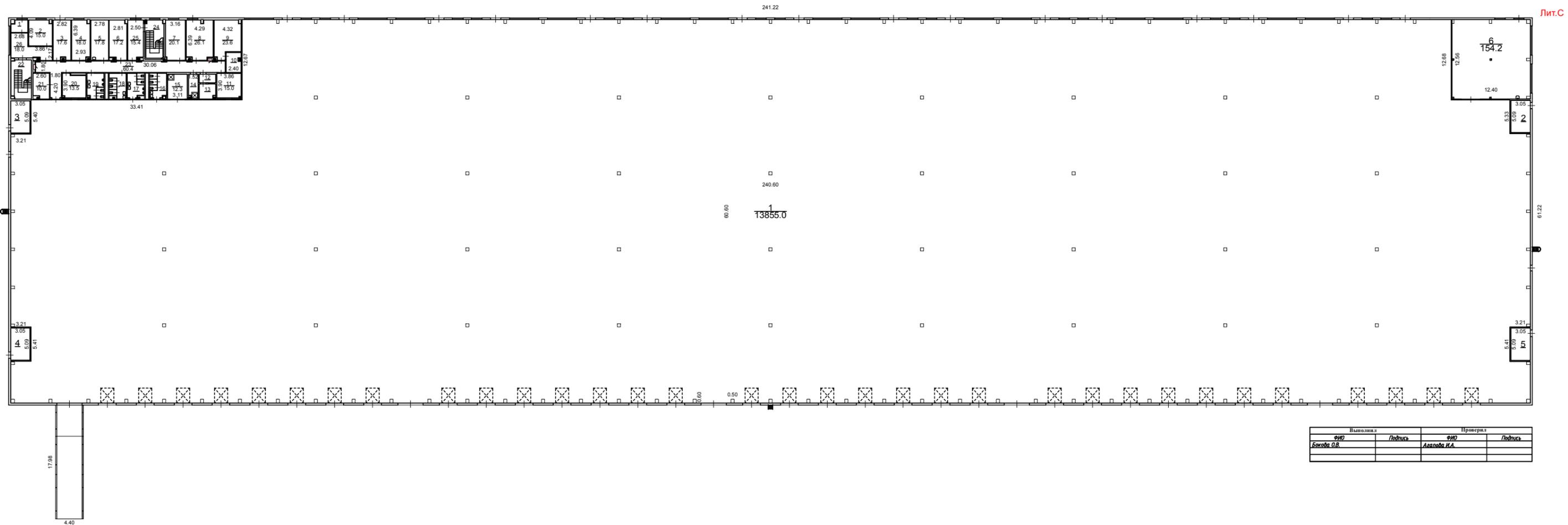
М. П.

5. План этажа здания

M 1:200

Лист 2 Всего листов 3

1 этаж



Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Богова О.В.		Алашова И.А.	

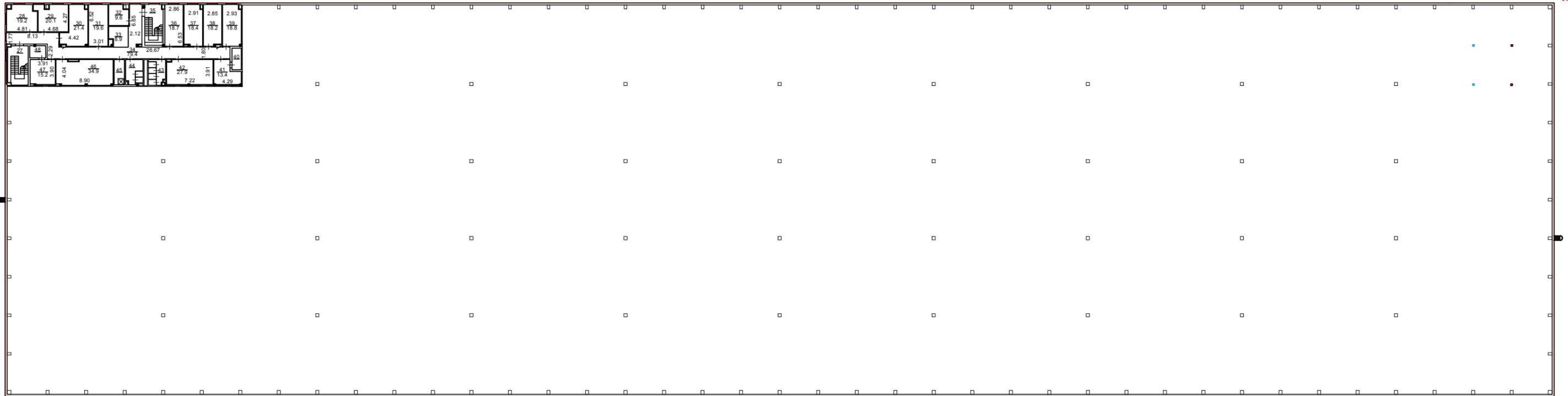
5. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

Антресоль  
(2 этаж)

Лит.С



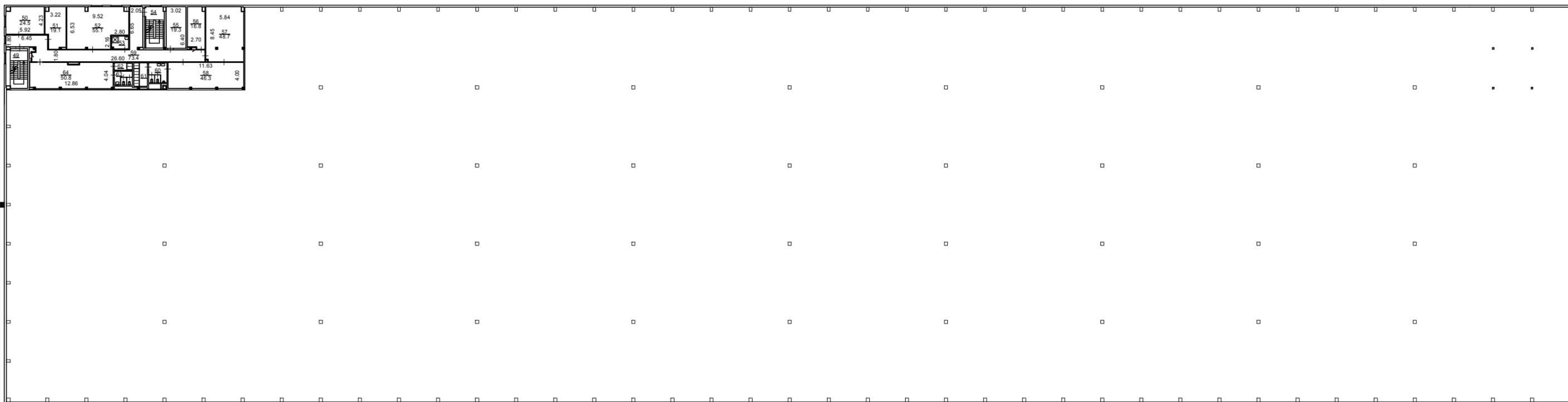
Выполнил		Проверил	
ФИС	Подпись	ФИС	Подпись
Богова О.В.		Ахипова И.А.	

5. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

Антресоль  
(3 этаж)



Лит.С

Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Богова О.В.		Азарова И.А.	

## 6. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
С	1		0	перегородки	181,0		
С			1	универсальное 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, ИТ	4,9		
С			41	ИТ 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>					<b>15499,3</b>		



# МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика

«Дельта», 142326, Московская область, г. Чехов,

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

село Новоселки, промзона Новоселки, влд.19,

полное наименование организации – для

стр.14, офис 2, yurin@pdevel.ru

юридических лиц), его почтовый индекс

и адрес, адрес электронной почты)

## РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 13.03.2020

№ RU50-27-15519-2020

### I. Министерство жилищной политики Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию ~~построенного~~, реконструированного объекта капитального строительства; ~~линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта;~~ ~~завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,~~

### **Логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 1-й этап УИЗ № 9. Реконструкция, с размещением нового строительства Гаража на з/у 50:27:0020806:2098**

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 50:27:0020806:2099  
50:27:0020806:2098

строительный адрес:

Московская область, Городской округ Подольск, с/п. Лаговское, вблизи д. Валицево

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,

№ RU50-27-15009-2019, дата выдачи 25.12.2019, орган, выдавший разрешение на

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Строительный объем - всего	куб.м	197884,30	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	15499,30	15499,30
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно- пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
Гараж по ПЗУ №Г9			
Строительный объем - всего	куб.м	2334,00	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	268,70	268,70
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно- пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
2. Объекты непромышленного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	1-3	1-3
в том числе подземных		-	-

Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
Гараж по ПЗУ №Г9			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	1	1
в том числе подземных		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий,	кв.м.	-	-

веранд и террас)			
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных		-	-
Количество секций		-	-
Количество студий	шт.	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв.м	-	-
Общая площадь студий	кв.м	-	-
1-комнатные	шт./кв.м	-	-
2-комнатные	шт./кв.м	-	-
3-комнатные	шт./кв.м	-	-
4-комнатные	шт./кв.м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Лифты	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
<b>3. Объекты производственного назначения</b>			

Наименование производственного объекта		-	-
Тип производственного объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно- технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-

Иные показатели			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Универсальное промышленное здание №9 по ПЗУ №9			
Класс энергоэффективности здания		-	A++
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м2.	-	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		-	-
Заполнение световых проемов		-	-
Гараж по ПЗУ №Г9			
Класс энергоэффективности здания		-	A++
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м2.	-	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		-	-
Заполнение световых проемов		-	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического(-их) плана(-ов):

от 26.02.2020, подготовленного кадастровым инженером Бегишевой Ольгой Владимировной № квалификационного аттестата 18-11-141(гараж по ПЗУ №Г9)  
от 26.02.2020, подготовленного кадастровым инженером Бегишевой Ольгой Владимировной № квалификационного аттестата 18-11-141(Универсальное промышленное здание №9 по ПЗУ №9)

**Начальник управления  
обеспечения строительства  
объектов нежилого  
назначения**

(должность уполномоченного  
лица органа, осуществляющего  
выдачу разрешения на строительство)  
13.03.2020



**И.А. Синельников**  
(расшифровка подписи)

**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 \_\_\_\_\_ руб. 294842606  
 строительных работ \_\_\_\_\_ руб. 292281519  
 монтажных работ \_\_\_\_\_ руб. 2561087  
 Средства на оплату труда \_\_\_\_\_ руб. 1103694  
 Сметная трудоемкость \_\_\_\_\_ чел.час 77326,74  
 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	цены в т.ч. оплаты труда	материалы	Всего	оплаты труда	цены в т.ч. оплаты труда	материалы	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Раздел 1. Земляные работы</b>												
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		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 2722,04		1113439		1113439 190113			
6	ФЕР27-01-003-01	Сушка грунтов (1000 м2)	31,71	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	466511	5026	333886 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	253289 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 (пантус) (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
<b>Раздел 2. Устройство дороги</b>												

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
<b>Итого по разделу 2 Устройство дороги</b>							<b>57403940</b>					<b>1057,33</b>

**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 каменных покрытий: 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 каменных покрытий: 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
<b>Итого по разделу 3 Благоустройство</b>							<b>17130791</b>					<b>13078,23</b>

**Раздел 4. В1, В2**

38	ФЕР01-01-003-02	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	17,446	1896,01 53,74	1842,27 202,37		33078	938	32140 3531		6,89	120,2
39	ФЕР01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	131,998	1201,2 1201,2			158556	158556			154	20327,69
40	ФЕР22-06-011-04	Подвешивание подземных коммуникаций при пересечении их трассой трубопровода, площадь сечения коробов: до 0,6 м2 (1 м короба)	97	177,95 14,67	32,47 1,58	130,81	17261	1423	3150 153	12688	1,72	166,84
41	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (1 м трубопровода)	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	ФССЦлп-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	ФССЦлп-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 Т, работающих вне карьера, на расстоянии: 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	1885	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 колодша)	22,5285	14066,13 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	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	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	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 бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	3,296	1176,02 201,61	75,93	898,48	3876	665	250	2961	21,2	69,88
77	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	4,5	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	3252	375	142 16	2735	10,2	45,9
78	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	37,06	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	59730	3088	1701 190	54941	10,2	378,01
79	ФЕР23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного (10 м3 основания)	47,62	9731,14 180,97	424,08 85,78	9126,09	463397	8618	20195 4085	434584	22,15	1054,78
80	ФЕР23-01-030-10	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм (100 м трубопроводов)	12,54	27888,9 1401,11	26212,07 1372,62	275,72	349727	17570	328699 17213	3458	147,33	1847,52
81	ФССЦ-507-3201	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	884	3140,35		3140,35	2776069			2776069		
82	ФССЦ-507-3201	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	370	3140,35		3140,35	1161930			1161930		
83	ФЕР23-01-030-09	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м трубопроводов)	0,54	23190,54 1188,27	21810,73 1135,09	191,54	12523	642	11778 613	103	124,95	67,47

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
84	ФССЦ-507-3200	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 1000 мм (м)	54	2346,63	2346,63	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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
97	ФССЦ-507-3194	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (М)	37	155,43	155,43	155,43	5751			5751		
98	ФССЦ-507-3071	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10. М)	2,742	1320,07	1320,07	1320,07	3620			3620		
99	ФЕР23-01-030-04	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (100 м трубопроводов)	2,67	9980,43 544,82	9404,87 477,37	30,74	26648	1455	25111 1275	82	57,96	154,75
100	ФССЦ-507-3196	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (М)	267	353,24	353,24	353,24	94315			94315		
101	ФЕР23-01-030-05	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (100 м трубопроводов)	1,3	12624,96 666,27	11910,87 609,43	47,82	16412	866	15484 792	62	70,88	92,14
102	ФССЦ-507-3197	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (М)	130	603,53	603,53	603,53	78459			78459		
103	ФЕР23-01-003-01	Укладка трубопроводов из безнапорных труб диаметром: 150 мм (1 км трубопровода)	0,007	39276,85 2775,42	95,11 5,27	36406,32	275	19	1	255	306	2,14
104	ФССЦ-103-8044	Трубы из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом с внутренним цементным покрытием, марка ЧШГ, диаметр 100 мм (ТУ 14-154-23-90) (М)	6,36	189,12	189,12	189,12	1203			1203		
105	ФЕР01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3 грунта)	14,85	663,75 663,75	663,75	663,75	9857	9857			88,5	1314,23
106	ФЕР01-02-005-01	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	14,85	387,18 106,88	280,3 30,58		5750	1587	4163 454		12,53	186,07
107	ФССЦпг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	1502,725	3,96	3,96		5951			5951		
108	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	1502,725	2,91	2,91		4373			4373		
<b>Итого по разделу 5 К1, К2, К13, Д</b>							<b>71240311</b>					<b>6948,14</b>
<b>Итого прямые затраты по смете в ценах 2001г.</b>							22347277	671072	6230884 432622	15445321		77326,74
Накладные расходы							1193074					
Сметная прибыль							708568					

ИТОГИ ПО СМЕТЕ:

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Итого по смете:</b>												
	Итого Строительные работы						292281519					76163,49
	Итого Монтажные работы						2561087					1163,25
	Итого						294842606					77326,74
	Справочно, в ценах 2001г.:											
	Материалы						15445321					
	Машины и механизмы						6230884					
	ФОТ						1103694					
	Накладные расходы						1193074					
	Сметная прибыль						708568					
	<b>ВСЕГО по смете</b>						<b>294 842 606</b>					<b>77326,74</b>

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](mailto: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
<b>ИТОГО</b>		<b>15 499,30</b>	<b>14 846,60</b>	<b>197 884,3</b>

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
<b>ИТОГО</b>		<b>268,7</b>	<b>290,20</b>	<b>2 334</b>

Директор  
ООО УК «А класс капитал»  
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Исх. 792 от 10.03.2022г.

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.

Директор по инвестициям  
(представитель по доверенности)  
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»



Стрелецкий А.С.

Исх.№ 794 от 10.03.2023 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 Валишево, территория промышленного парка «Валишево», заключен Долгосрочный договор аренды от 01.11.2019 г. сроком до 16 марта 2027 года, по условиям которого, арендный поток, за период 16.03.2022-15.03.2023, составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м. / число м/м	Ставка, руб. кв. м./год, (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	14 091,60	4 072,85	57 392 916
2	Помещения зарядной	157,10	8 262,35	1 298 015
3	Помещения АБЧ	1 267,20	8 262,35	10 470 048
4	Технические помещения	64,00	4 072,85	260 662
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286,00	13 180,41	3 769 598
6	Машиноместо (легковые)	35,00	2 732,26	95 629
7	Операционные расходы	15 865,90	1 081,97	17 166 494
Итого:				<b>90 453 362</b>

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

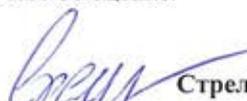
- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;

- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений от 25 августа 2020 г. (Акт вступает в силу с даты подписания, при этом Стороны подтверждают, что отношения по аренде помещений фактически возникли с 22 мая 2020 г.), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, акт приема-передачи помещений и дополнительное соглашение, их условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Директор по инвестициям  
(представитель по доверенности)  
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»



 Стрелецкий А.С.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**Управляющая компания**  
**«А класс капитал»**

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7  
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, [info@aclass.capital](mailto: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»



**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 ПНК 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.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](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 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.Валицево
Площадь, м2:	119130 +/- 86
Кадастровая стоимость, руб:	124212085.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных и коммунально-складских объектов iv-v классов опасности, для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности.
Получатель выписки:	Пронина Александра Сергеевна

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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 "ПНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал"

полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

## Земельный участок

## вид объекта недвижимости

Всего листов: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

Лист №2 Раздел 2

Всего листов раздела 2: 5

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180

Кадастровый номер:

50:27:0020806:1485

2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность 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:	Сервитут	
4.1	дата государственной регистрации:	01.11.2019 09:45:21	
4.1	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/027/2019-29	
4.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2019 с 01.11.2019	
4.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076	
4.1	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании, № D180382145, Выдан 19.02.2019 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:	Сервитут	
4.2	дата государственной регистрации:	15.08.2019 09:19:24	
4.2	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-27	
4.2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.08.2019 с 15.08.2019 бессрочно	
4.2	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Независимая финансовая компания ГРОСС", ИНН: 7733901425	
4.2	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

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.3	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	12.08.2019 18:07:20	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-24	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.4	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	12.08.2019 17:55:50	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-23	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.5	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	06.06.2019 12:50:10	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1485-50/001/2019-21	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.06.2019 с 06.06.2019 Бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 02.04.2019	

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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 14.09.2018 15:38:29 50:27:0020806:1485-50/027/2018-10 Срок действия с 28.08.2014 по 01.06.2029 Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263 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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Сервитут 14.09.2018 15:38:26 50:27:0020806:1485-50/027/2018-9 Срок действия с 19.07.2018 с 19.07.2018 бессрочно Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 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 выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485			

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

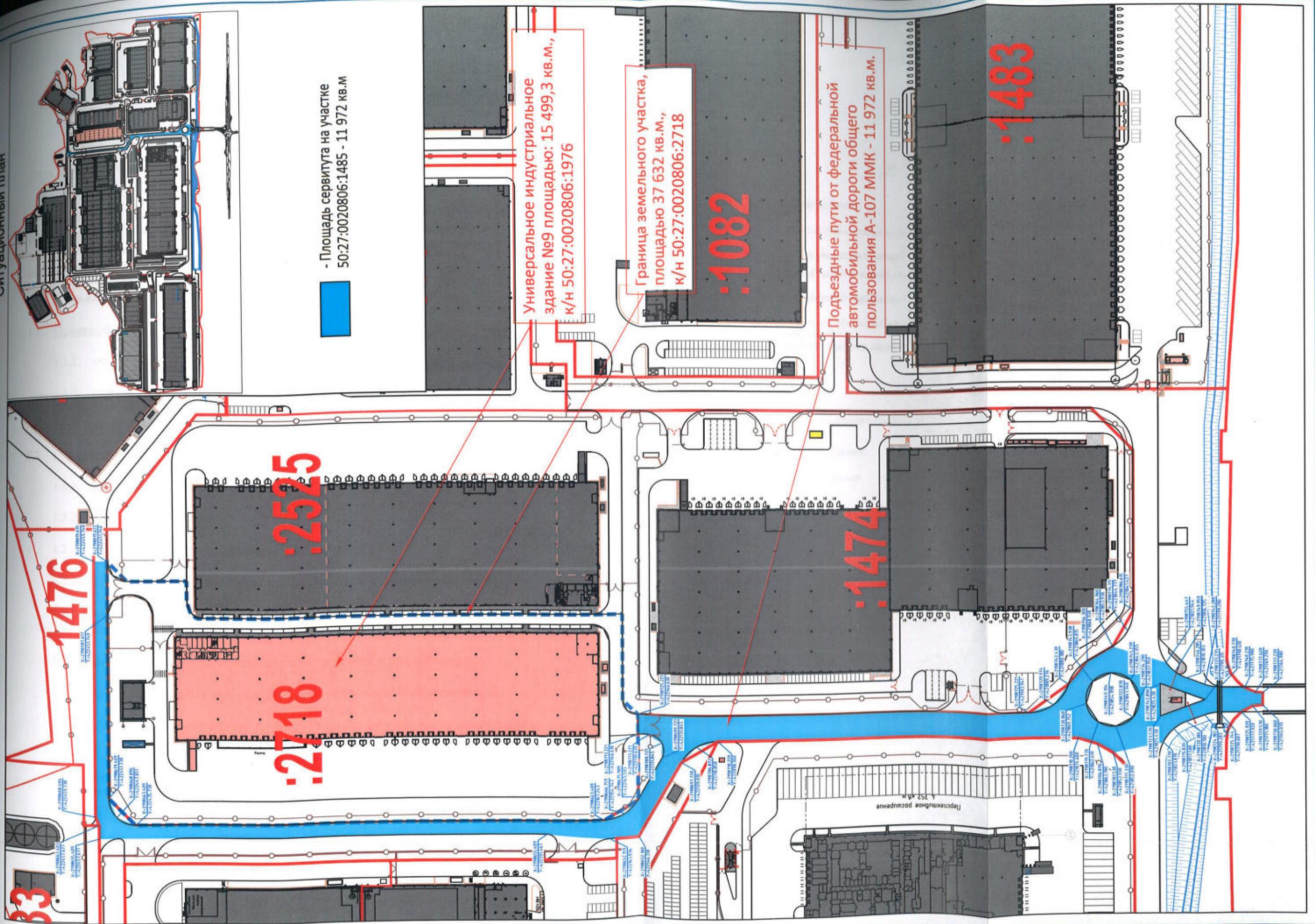
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180				
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485				



Полное наименование должности	Подпись	Инициалы, фамилия
		М.П.

Приложение № 1. Схема части земельного участка Комплекса

Ситуационный план



## 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 автоматике;
- 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 шумозащитного 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, мойка 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. **«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 Пропускного режима и Внутриобъектового режима.
- 1.12. **«Служба эксплуатации Комплекса»** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.
- 1.13. **«Управляющая компания»** или **«УК»** – юридическое лицо, выбранное Застройщиком или Продавцом для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Застройщик или Продавец предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Застройщиком или Продавцом в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.
- 2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.
- 2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим 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 Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.
- 5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.
- 5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

- 5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;
- 5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;
- 5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

## **6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**

- 6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.
- 6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства, фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Покупателя – количество согласно Договора.
- 6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на

территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

- 6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.
- 6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

## 7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

- 7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;
- 7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;
- 7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.

7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:

- 7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;
- 7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;
- 7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведение 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

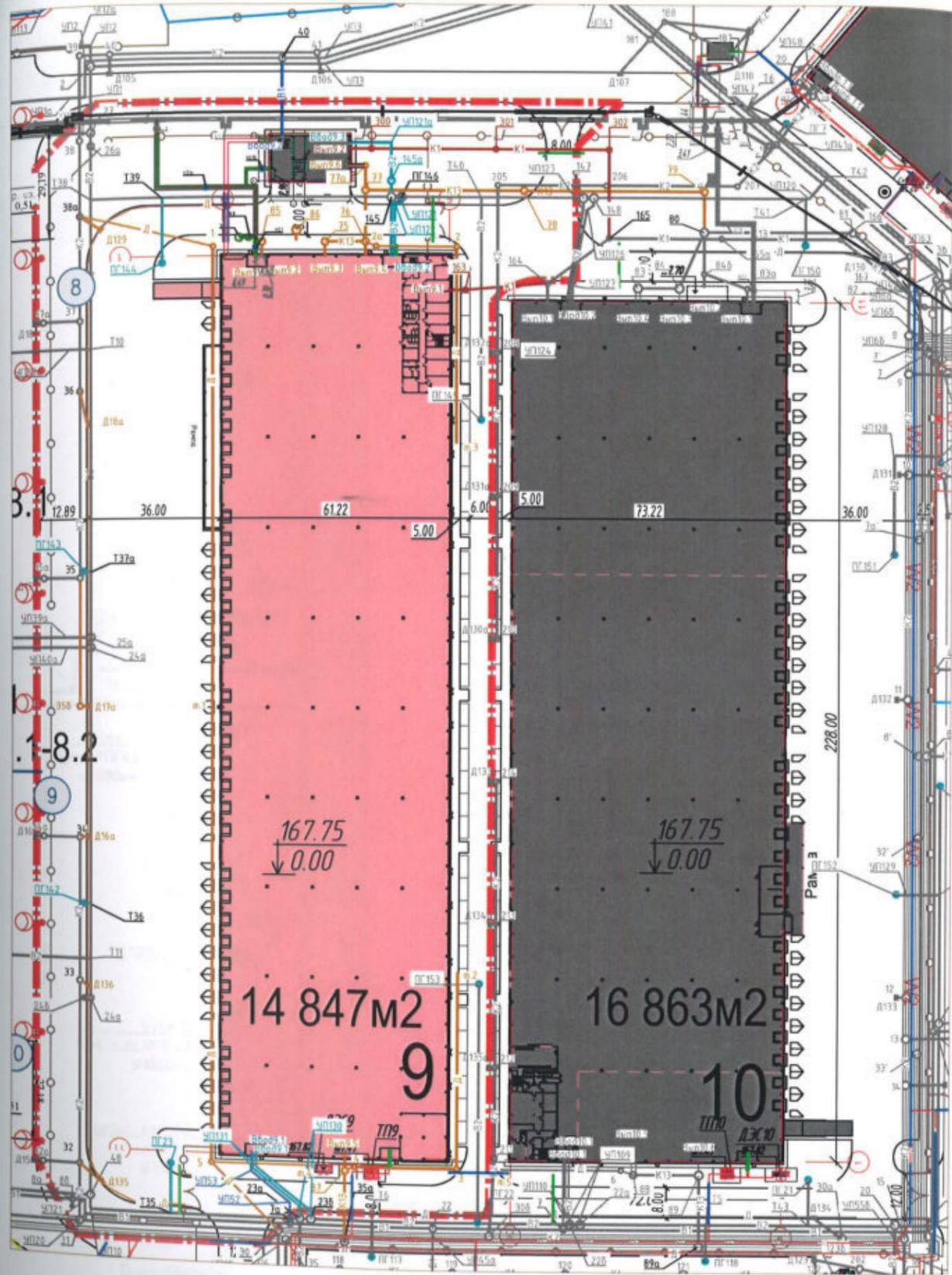
**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

[приведено на следующих 4 листах]

№ п/п	Вид сети, участка.	Границы балансовой принадлежности
<b>1.</b>	<b><i>Водопровод противопожарный (В2)</i></b>	
1.1	Двухтрубный ввод 9.1 со стороны оси 11 до наружной стенки колодца №23а, №23б.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №23а, №23б.
1.2	Двухтрубный ввод 9.2 со стороны оси 1 до наружной стенки колодца №145, №ПГ146.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №145, №ПГ146.
1.3	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т39 до колодца №ПГ144.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.4	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т37а до колодца №ПГ143.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.5	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т36 до колодца №ПГ142.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.6	Участок трубопровода от тройникового ответвления Т35 до колодца №ПГ23.	В полном объеме на балансе Покупателя.
1.7	Ввод 9.3 водопровода в АРМ корпуса 9 по оси 4 до наружной стенки колодца №145, включая промежуточный колодец №145а.	В полном объеме на балансе Покупателя до наружной стенки колодца №145.
<b>2.</b>	<b><i>Тепловые сети</i></b>	
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.
<b>3.</b>	<b><i>Дренаж дорожных одеж</i></b>	
3.1	Участок трубопровода в границах акта балансовой принадлежности.	В полном объеме на балансе Покупателя.
<b>4.</b>	<b><i>Дренаж фундаментов</i></b>	
4.1	Участок трубопровода в границах акта балансовой принадлежности.	В полном объеме на балансе Покупателя.
<b>5.</b>	<b><i>Кабельные линии 0.4кВ</i></b>	

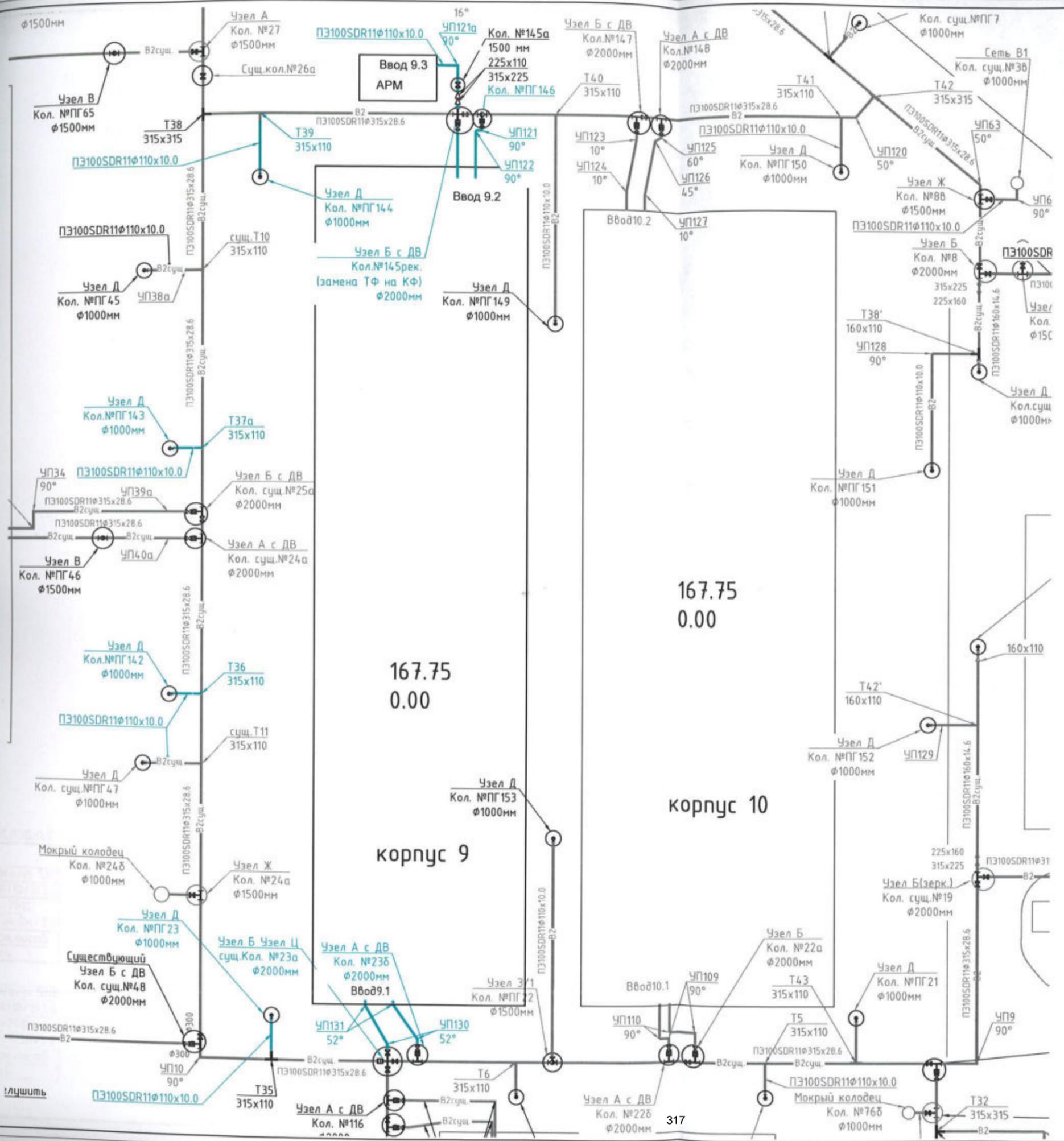
5.1	Все сети электроснабжения, отходящие от ТП-9, ДЭС-9, включая ДЭС-9, а также все сети 0,4кВ в границах по арпб на корпус 9	В полном объеме на балансе Покупателя.
6.	<i>Кабельные линии 10кВ</i>	
6.1	Кабельная линия от отходящей ячейки РП-10 кВ до кабельных наконечников на вводе в ТП-9, включая ТП-9	В полном объеме на балансе Покупателя.

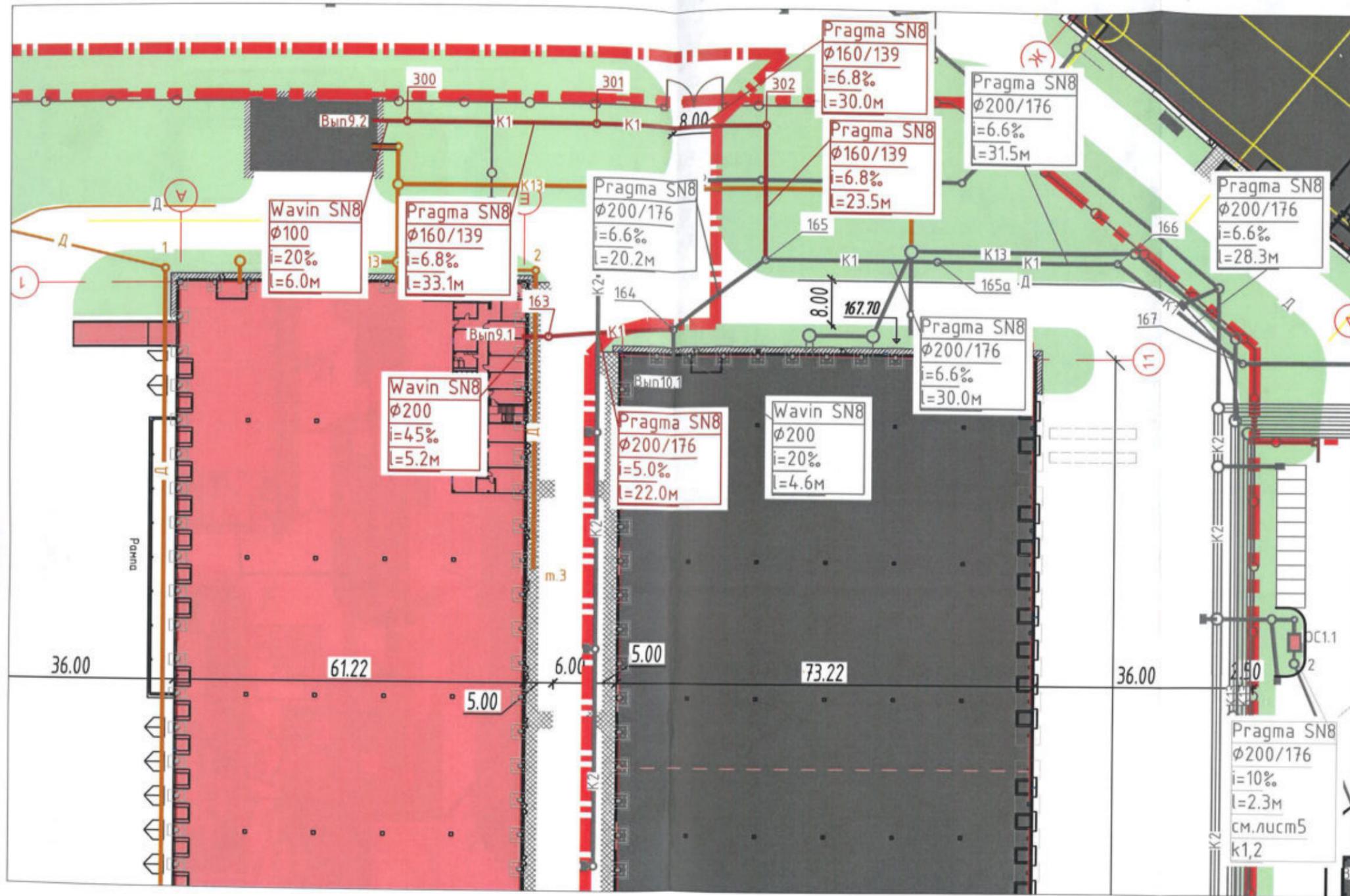
C  
D



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p>ПГ — Пожарный гидрант</p> <p>— В1 — Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод</p> <p>— В2 — Сущ. противопожарный водопровод</p> <p>— К1 — Сущ. трубопровод бытовой канализации</p> <p>— К2 — Сущ. трубопровод дождевой канализации</p> <p>— К13 — Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой</p> <p>— Д — Сущ. дренаж дорожных одежд</p> <p>— W2 — Кабель 20кВ</p> <p>— W1 — Кабель 0.4кВ</p> <p>— Г2 — Сети газоснабжения</p> | <p>Сети в границах АРБП:</p> <p>— В1 — Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод</p> <p>— В2 — Сущ. противопожарный водопровод</p> <p>— К1 — Сущ. трубопровод бытовой канализации</p> <p>— К2 — Сущ. трубопровод дождевой канализации</p> <p>— К13 — Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой</p> <p>— Д — Сущ. дренаж дорожных одежд</p> <p>— Сети теплоснабжения в стальном футляре</p> <p>— Сети теплоснабжения</p> | <p>Проектируемые здания и сооружения</p> <p>Проектируемое озеленение территории</p> <p>Проектируемое ограждение территории</p> <p>Проектируемые тротуары и пешеходные дорожки</p> <p>Граница проектирования</p> <p>Граница участка в пределах землеотвода в литерах 1-2-3...9</p> |
|---|--|---|





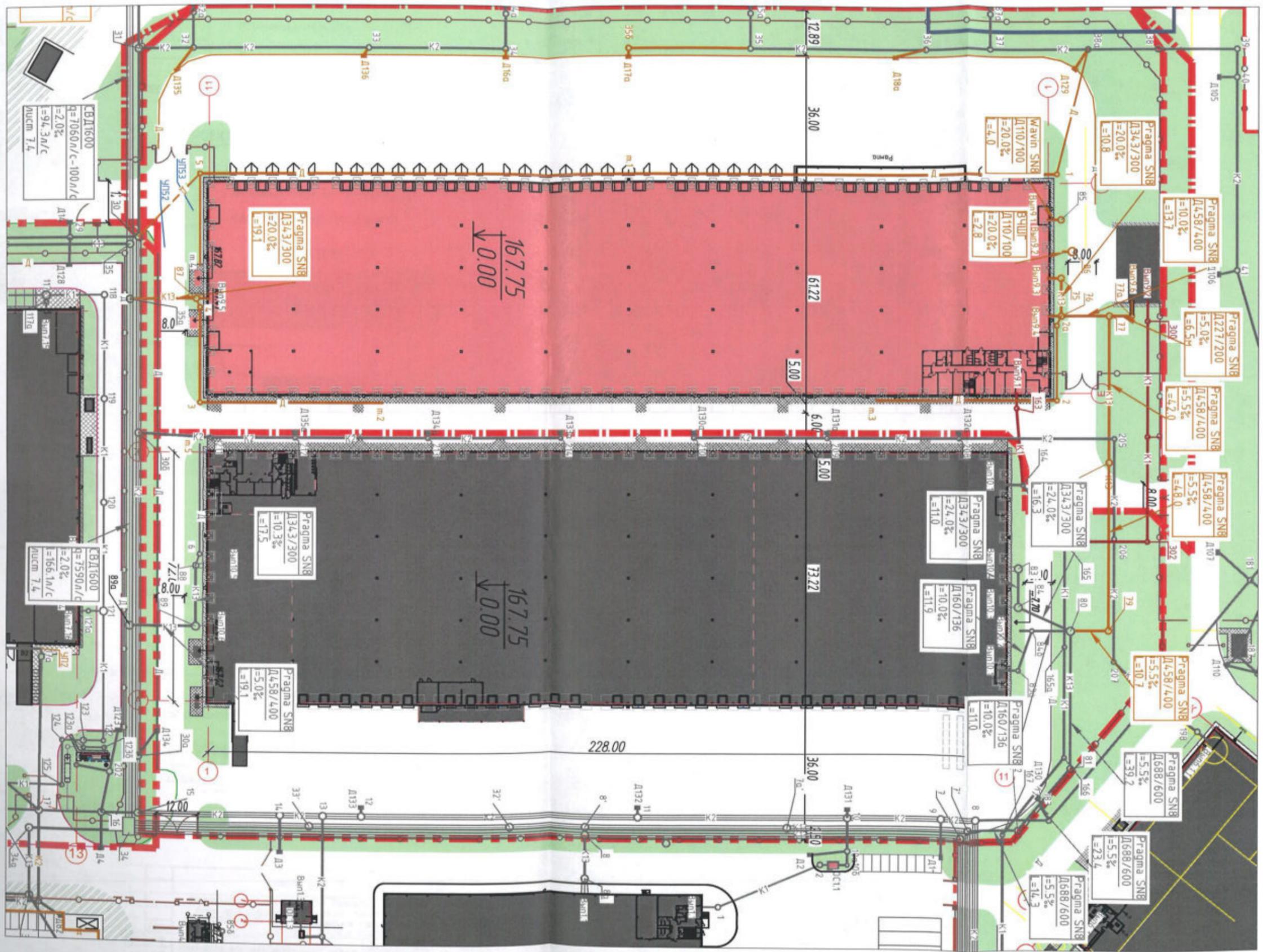
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

Wavin SN8  
 $\phi 110/103.6$   
 $i=20\%$   
 $l=4.0m+3.0$   
 см. лист 5  
 к 4

- Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8  
 $\phi 110/103.6$   
 $i=20\%$   
 $l=4.0m+3.0$   
 см. лист 5  
 к 4

- Обозначение предыдущего этапа проектирования

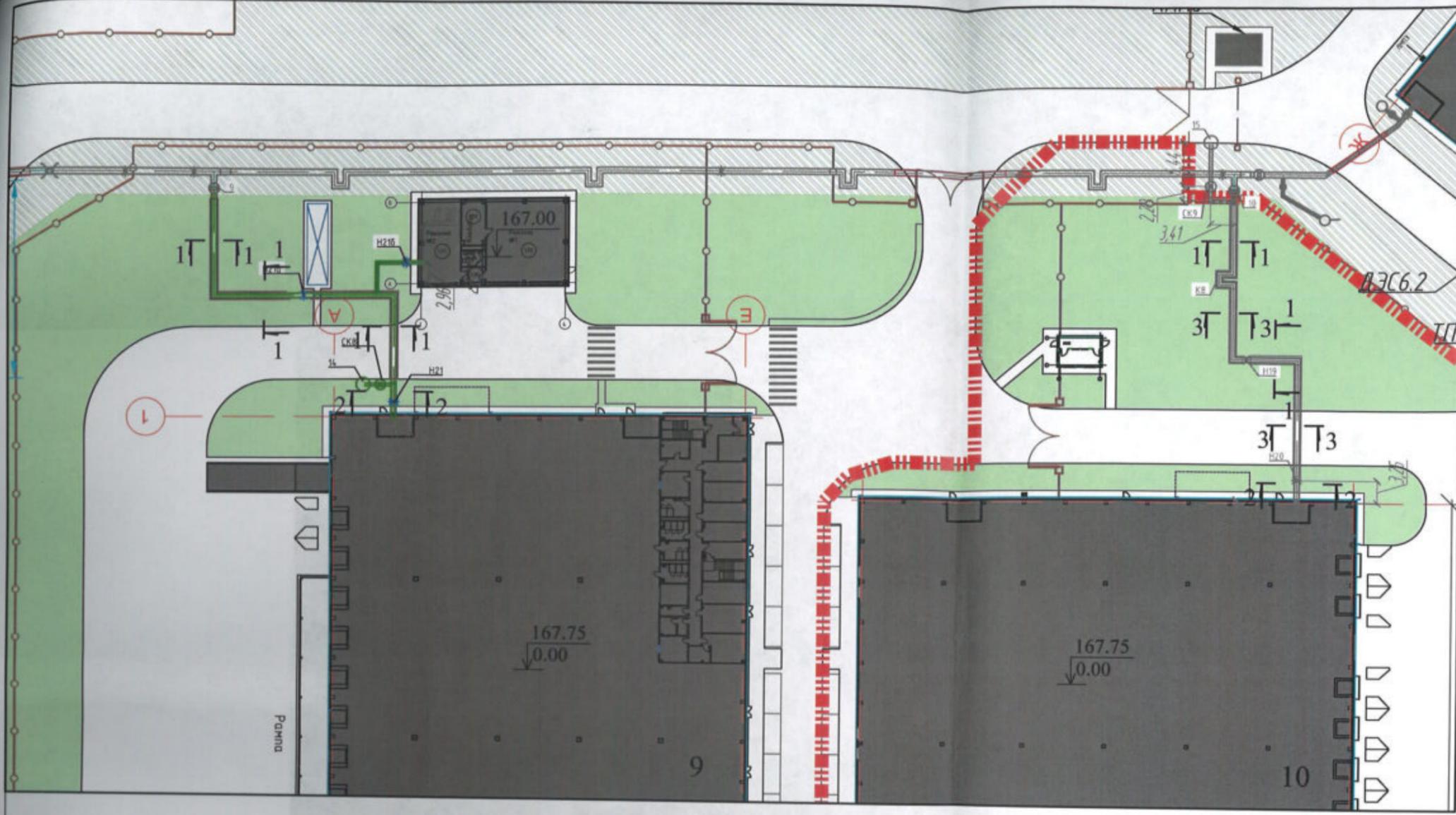


ОБОЗНАЧЕНИЕ ПРЕДЫДУЩЕГО ЭТАПА ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Магистральный трубопровод  
 DN110/DN136  
 =20.0°C  
 DN110/DN136  
 DN110/DN136  
 DN110/DN136

Обозначение передаточной сети  
 BVL1600  
 Q=7050 м³/ч -100 м/ч  
 =2.0°C  
 =94,3 м/ч  
 Ду 100 мм

Обозначение предыдущего этапа проектирования



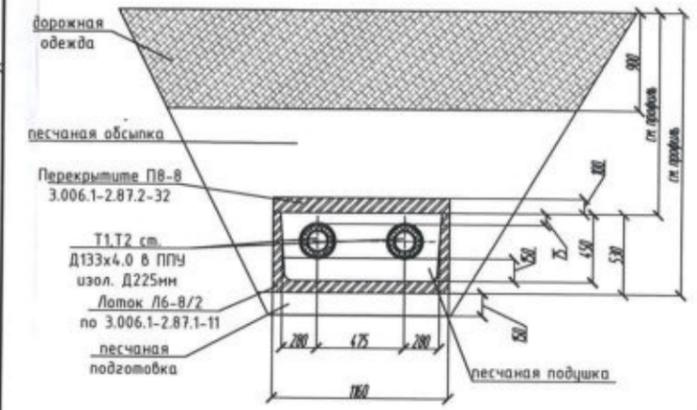
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Существующие здания и сооружения
- Проектируемые здания и сооружения
- Проектируемое озеленение территории
- Проектируемое ограждение территории
- Проектируемые тротуары и пешеходные дорожки

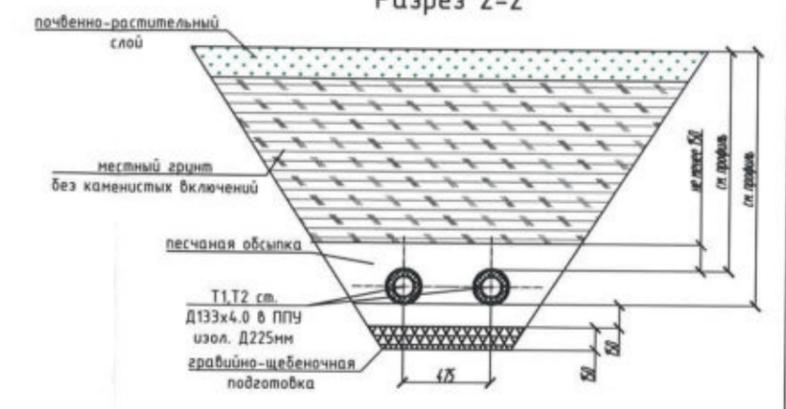
**ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ**

- Проектируемый участок тепловой сети Т1,Т2
- Бетонный лоток для прокладки сетей под дорогой
- Стальной футляр для прокладки сетей под дорогой

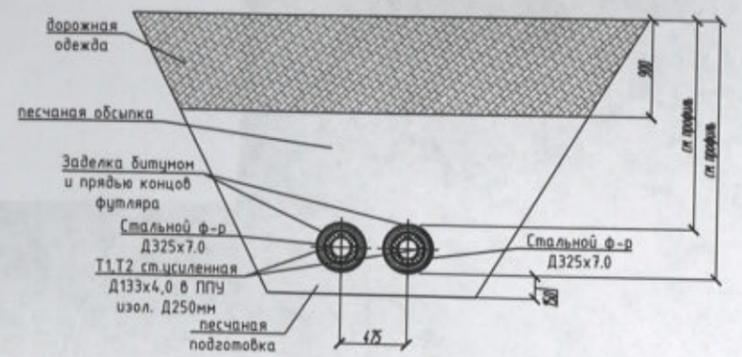
**Разрез 1-1**



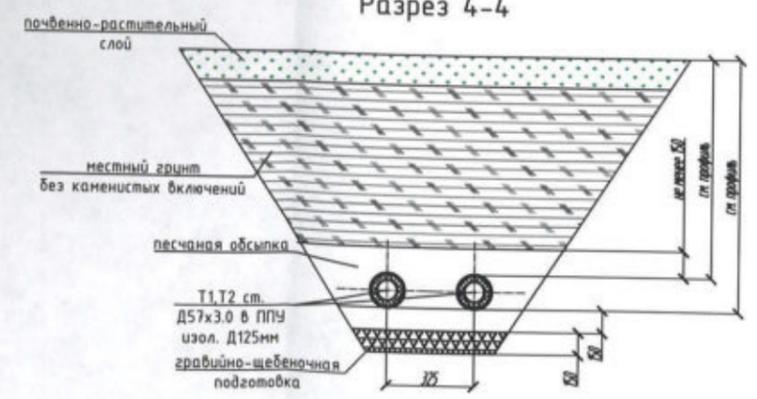
**Разрез 2-2**



**Разрез 3-3**



**Разрез 4-4**

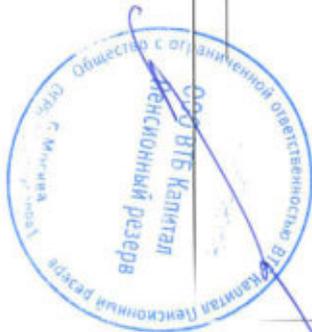


				192/7-1/15-Р1		ИОС4 ГЧ	
Локационный промышленный парк "Валицево". (7-я очередь), 1-я ИЖИИ Реконструкция с размещением нового строительства Гаржа на з/у 50:27:0020806:2098 по адресу Московская область, Подольский район, с/п Подольск, вблизи д. Валицево							
Изм.	Кол.ч.	Лист	И.ч. док.	Подп.	Дата	Универсальные индустриальные здания №9 с АБЧ	Стация Лист Листов
ГМП		Кобзев			11.19		П 5 5
Разраб.		Большаков			11.19		
Проверил		Житова			11.19		
План тепловых сетей гаража и корпуса 9 М 1:500						ООО "Проект-Девелопмент"	

Всего в данном документе прошито, пронумеровано и удостоверено подписями и печатями \_\_\_\_\_) листов

*ИП (срок 09.04.11)*

<p>От Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»</p> <p>Представитель по доверенности Шаймуров Роман Фларитович</p> <p>Подпись: М.П.</p>	<p>От Общества с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»</p> <p>Представитель по доверенности Постников Евгений Александрович</p> <p>Подпись: М.П.</p>
--	---



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**К СОГЛАШЕНИЮ О СЕРВИТУТЕ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТ 01 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

г. Москва

«19» февраля 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»,** юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 20 января 2017 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Центральным банком Российской Федерации от 09 июня 2017 года, с местом нахождения по адресу: 123112, города Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности от 15 декабря 2020 года, удостоверенной Баклановой В.О., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2020-1-2517, (далее - «Собственник»),и

**Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»,** юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве 24 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027722009941, ИНН 7722270922, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00108 от 07 февраля 2003 года, выданную ФКЦБ России от 07 февраля 2003 года, с местом нахождения по адресу: 123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10, этаж 15, помещение III, комната 20, в лице Постникова Евгения Александровича, действующего на основании доверенности от 20 января 2021 года, удостоверенной Коряпиной Ксенией Константиновной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Крыловой Юлии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 77/719-н/77-2021-3-83 (далее - «Пользователь»),

далее по тексту Собственник и Пользователь совместно именуются «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее – «**Дополнительное соглашение №1**») к соглашению о сервитуте и эксплуатации от 01 декабря 2020 года (далее – «**Соглашение**») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ №1**

1.1. Стороны согласились изменить наименование Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«Соглашение о сервитуте и эксплуатации № ВАЛ-С/9/01/12/2020 от 01 декабря 2020 года».

1.2. Стороны согласились изменить первый абзац пункта 1.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.1. С даты передачи Пользователю Объектов Пользователя на основании передаточного акта по Договору Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, указанного в пункте 1.2 настоящего Соглашения (ранее и далее – «**Земельный участок Комплекса**»). Право

ограниченного пользования частью Земельного участка Комплекса включает в себя право неограниченного круглосуточного прохода и проезда через Земельный участок Комплекса в целях доступа к Объектам Пользователя.»

1.3. Стороны согласились изменить пункт 3.1 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«3.1. За обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке Комплекса дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, а также за предоставление сервитута в отношении Земельного участка Комплекса Пользователь уплачивает Собственнику плату из расчета 171 (сто семьдесят один) рубль, не включая НДС, в год за 1 (один) кв. м Здания и АРМ, согласно расчетам в соответствии со стандартом БОМА, что составляет в месяц сумму в размере 226 089,08 (двести двадцать шесть тысяч восемьдесят девять и 08/100) рублей (ранее и далее – «Плата»).

Стороны пришли к соглашению о том, что с 25 августа 2021 года и каждый последующий год до 2027 года, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на 5 % (пять процентов).

При этом, начиная с 25 августа 2027 года и каждый последующий год, Плата, установленная пунктом 3.1 настоящего Соглашения выше, подлежит ежегодной индексации (увеличению) на показатель Индекса потребительских цен Российской Федерации за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года), который рассчитывается в соответствии с применимым законодательством Российской Федерации.»

1.4. Стороны согласились дополнить пункт 3.2 Соглашения вторым абзацем в следующей редакции:

«Плата за неполный календарный месяц рассчитываются пропорционально количеству календарных дней, приходящихся на такой календарный месяц.»

## **2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 2.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, то все термины, используемые в Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значения, указанные для таких терминов в Соглашении.
- 2.2. Стороны соглашаются, что Плата за январь 2021 года (с учетом второго абзаца пункта 3.2 Соглашения) подлежит оплате Пользователем в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения № 1.
- 2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, при этом Стороны особо согласовали, что в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01 декабря 2020 года.
- 2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 является неотъемлемой частью Соглашения.
- 2.5. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Дополнительном соглашении № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и законодательством Российской Федерации.

Иные условия Соглашения, не измененные настоящим Дополнительным соглашением №1, сохраняют свою силу.

2.6. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

### 3. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «А класс капитал»  
Д.У. Комбинированным закрытым паевым  
инвестиционным фондом «ПНК  
Девелопмент»

#### Адрес:

123112, города Москва, Пресненская  
набережная, дом 6, строение 2, этаж 19,  
помещение I, комната 7

#### Банковские реквизиты

р/с/ 40701810440000000231

в ПАО «Сбербанк»

к/с/ 30101810400000000225

БИК 044525225

#### Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью ВТБ  
Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

#### Адрес:

123112, г. Москва, Пресненская набережная д.10,  
этаж 15, помещение III, комната 20

#### Банковские реквизиты

р/с/ 40701810803800000251

в Банк ВТБ (ПАО)

к/с/ 30101810700000000187

БИК 044525187

### ПОДПИСИ СТОРОН

#### Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «А класс капитал»  
Д.У. Комбинированным закрытым паевым  
инвестиционным фондом «ПНК  
Девелопмент»

Представитель по доверенности



Вьюн Е.В./

#### Пользователь:

Общество с ограниченной ответственностью  
ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

Представитель по доверенности



Постников Е.А./



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:

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410840649</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:1977</b>	
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.03.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 2	
Площадь, м²:		17247.9	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ №10. Реконструкция	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1-3	
Материал наружных стен:		Смешанные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2019	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		276683668.35	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		пошлинь	
		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:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410840649			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:2525		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	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 незавидительствованные». 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.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410840649</b>			
Кadaстровый номер: <b>50:27:0020806:1977</b>			
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. данные о правообладателе отсутствуют			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Долевая собственность, № 50:27:0020806:1977-50/155/2021-20 от 13.01.2021			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
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.

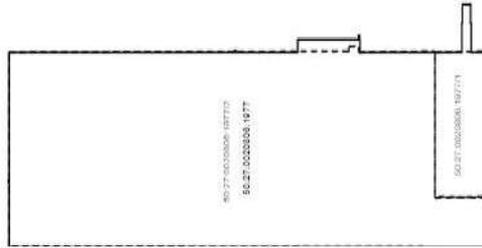
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410840649			
Кадастровый номер: <u>50:27:0020806:1977</u>			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
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:		
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:		
	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:		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
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>		
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____	
<b>13.08.2021 № 99/2021/410840649</b>		
Кадастровый номер:	<b>50:27:0020806:1977</b>	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист № _____	Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____	Всего листов выписки: _____			
<b>13.08.2021 № 99/2021/410840649</b>						
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:1977</b>				
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	
				М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410840649</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:1977</b>	

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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410840649</b>			
Кадастровый номер: _____		<b>50:27:0020806:1977</b>	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	422170.25	2198815.48	4	5	6	7
28	422169.6	2198815.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	422169.6	2198815.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	422170.25	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	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Данные</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.08.2021 № 99/2021/410840649</b>		
Кадастровый номер: <b>50:27:0020806:1977</b>		

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		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
				М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <b>13.08.2021</b> Раздела <b>6</b>	Всего листов раздела <b>6</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>50:27:0020806:1977</b>			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части 2	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.			

<b>Здание</b>				
Лист №	Раздела <b>6.1</b>	Всего листов раздела <b>6.1</b> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>13.08.2021</b>	<b>№ 99/2021/410840649</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:1977</b>		
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		Всего листов выписки:		
Лист №	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1:	Всего разделов:			
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	4	5	Примечание
	X	Y				
1	2	3				
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.			

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>6.1</u> Раздела <u>6.1</u>	Всего листов раздела <u>6.1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.08.2021 № 99/2021/410840649		Кадастровый номер: <u>50:27:0020806:1977</u>	

Общие сведения о части объекта недвижимости				Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		единица измерения		
	тип	значение		значение	
1	площадь	0	м <sup>2</sup>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	площадь	0	м <sup>2</sup>	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:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	13.08.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г Подольск, д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское
Площадь:	34351 +/- 65кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	42265470.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0020806:1977
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:2101, 50:27:0020806:2103, 50:27:0020806:2102
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Сведения о кадастровом инженеру:	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, игровой 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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

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 незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ВТБ КАПИТАЛ ПЕНСИОННЫЙ РЕЗЕРВ ИНН 7722270922</b>

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>
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.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

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:			
3.	3.2.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.01.2021
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2525-50/155/2021-13
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.10.2019 по 17.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922
основание государственной регистрации:		'Договор доверительного управления' от 24.10.2019	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1.	вид:	Сервитут
		дата государственной регистрации:	20.01.2021
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2525-50/143/2021-14
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.05.2019 Бессрочно
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
основание государственной регистрации:		'Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка' №D180382145 от 19.02.2019	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

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
1	422412.47	2198887.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	422403.06	2198899.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	422397.9	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	422185.53	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	422183.53	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	422146.61	2198906.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	422146.61	2198904.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	422146.61	2198902.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	422146.61	2198895.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	422146.61	2198725.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	422147.6	2198726.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	422155.95	2198734.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	422155.95	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	422163.95	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	422174.36	2198785.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

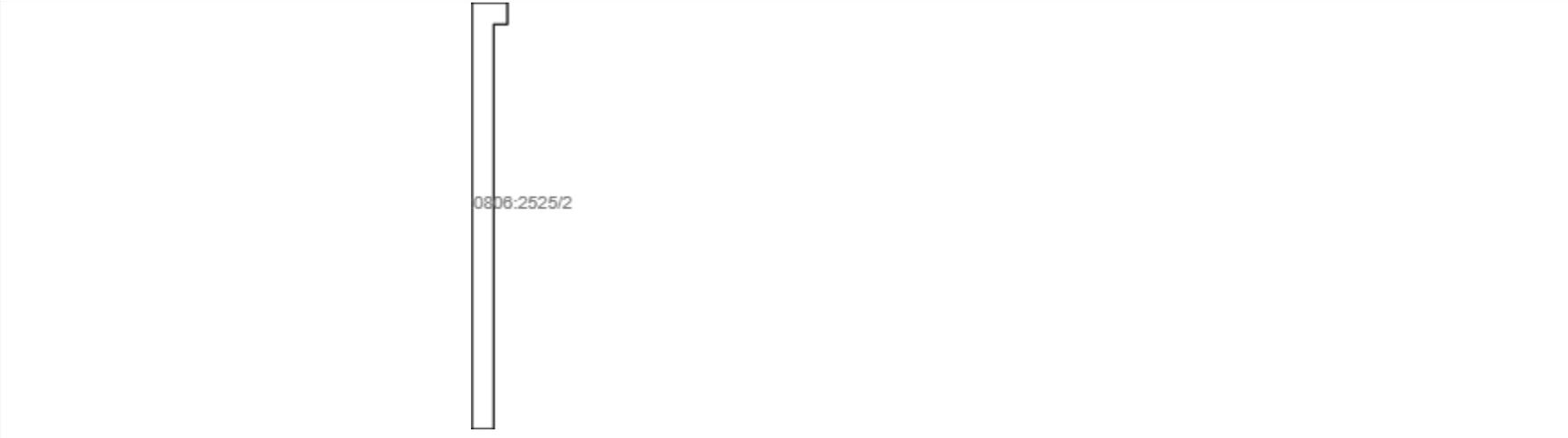
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:27:0020806:2525/1</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:27:0020806:2525/2</b>
	
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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.08.2021 № 99/2021/410843293</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:27:0020806:2525</b>	

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

**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](mailto:onsofron@mts.ru); [Svetlana.Korniyenko@mts.ru](mailto:Svetlana.Korniyenko@mts.ru), Собственник: [info@aclass.capital](mailto: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:**

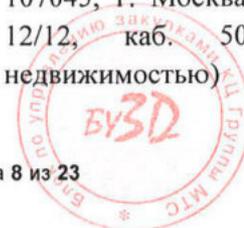
Публичное акционерное общество «Мобильные  
ТелеСистемы»

### **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 /

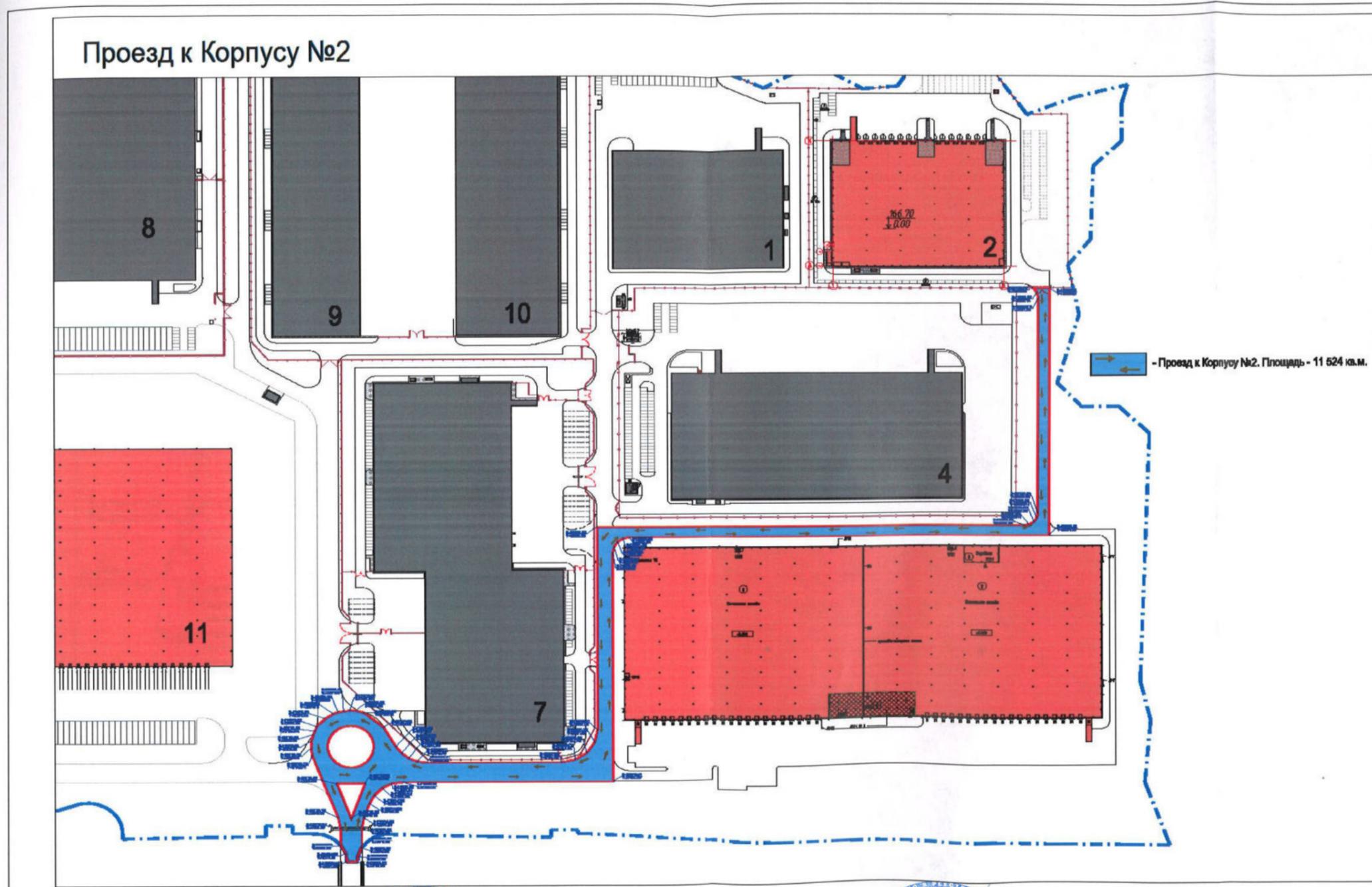
От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин /



Схема земельного участка 1 для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута земельного участка 1



/В.С. Токарева /

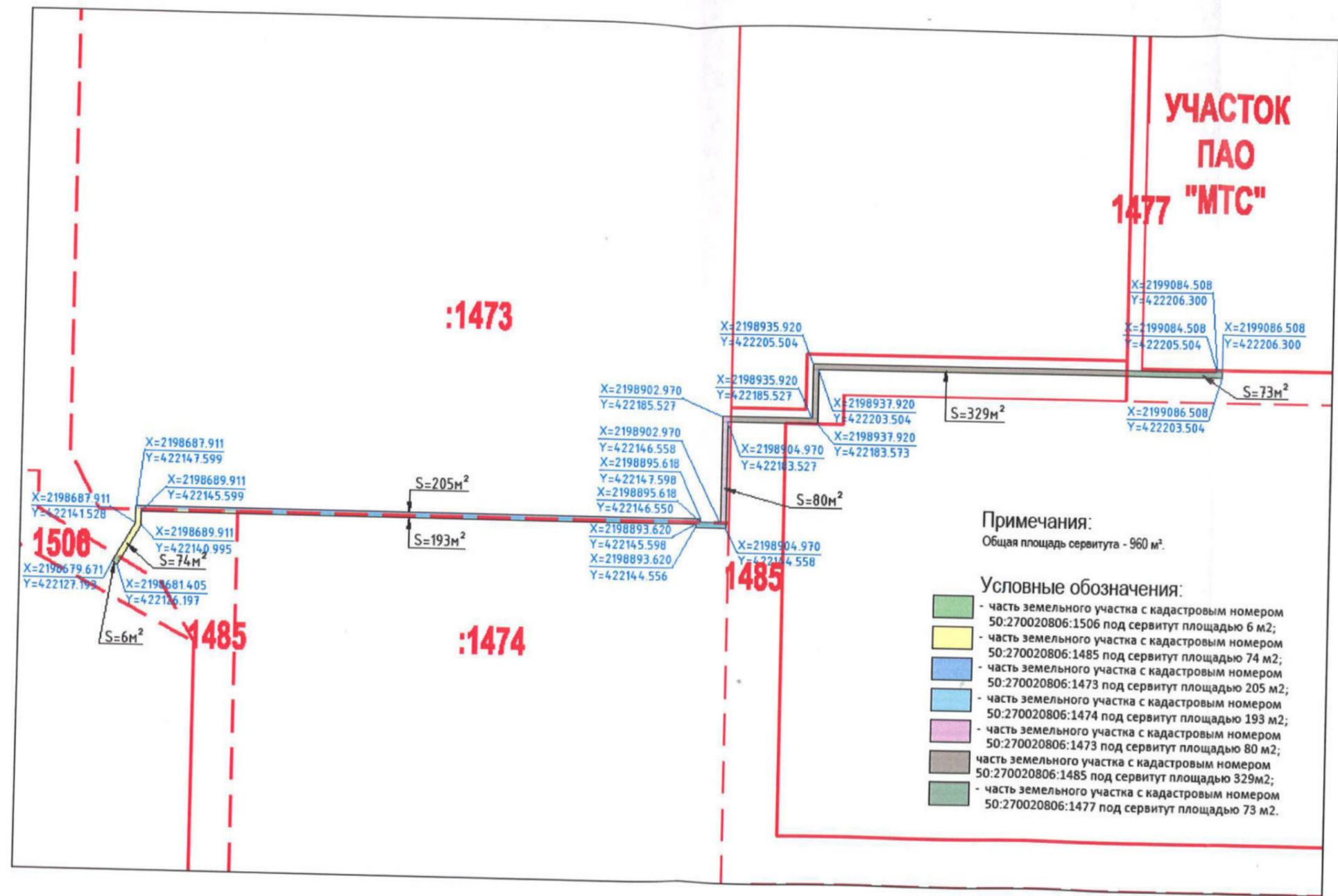
От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин /



Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков



От имени Собственника:

От имени Пользователя:



/В.С. Токарева/



/А.В. Горячкин/



### 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 редуторных 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;

### **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 зимне-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 охранной полосы (требование пожарных);
- 9.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащитного 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:

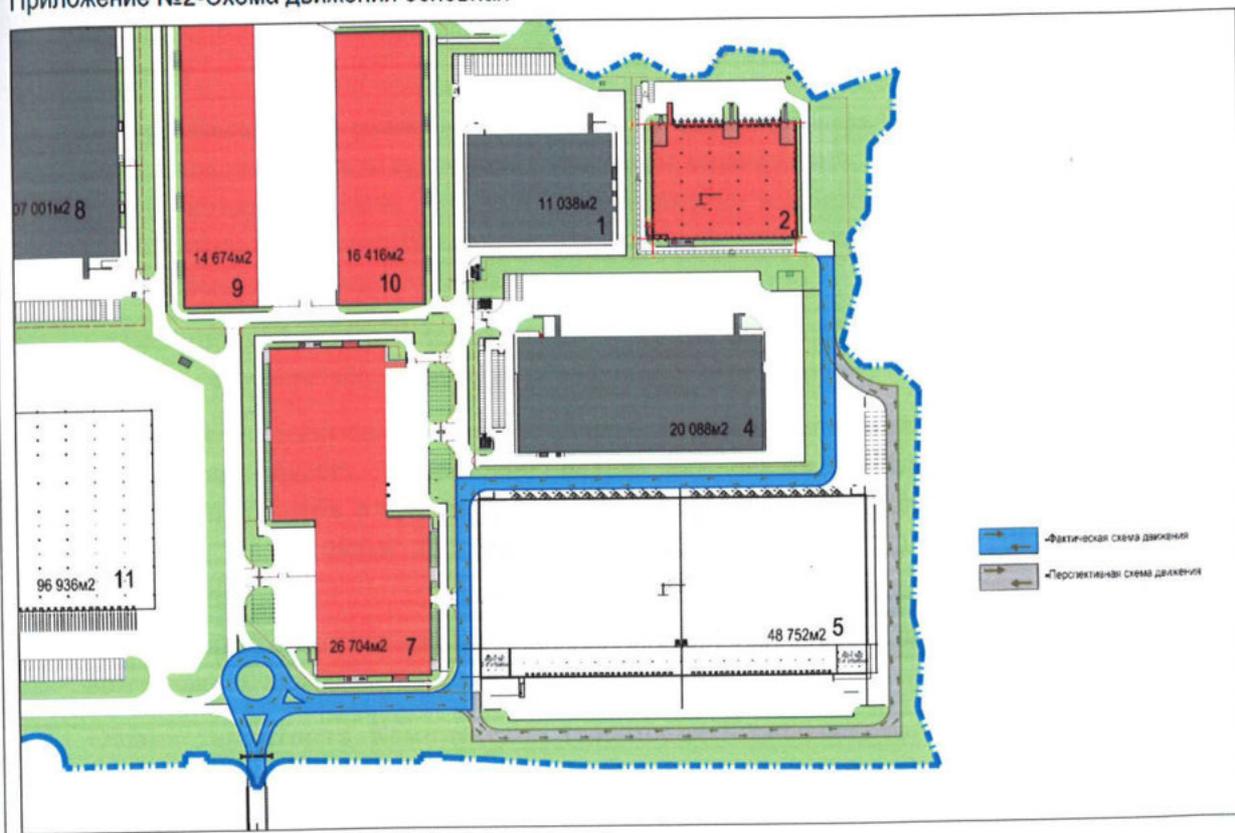


/А.В. Горячкин /

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 /



Приложение 4  
к Соглашению  
об установлении частного сервитута  
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

**ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА**

Настоящие Правила (далее – «**Правила Комплекса**») разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «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:

От имени Пользователя:

  
\_\_\_\_\_/ В.С. Токарева /  


  
\_\_\_\_\_/ А.В. Горячкин /  



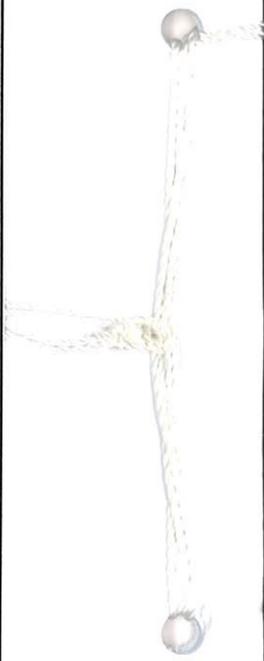

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 Произведена государственная регистрация  
*сервитута*  
 Дата регистрации: *24.10.2018*  
 Номер регистрации: *50:24:0020806:1474-501/001/2018-17,18*  
 Государственный регистратор прав \_\_\_\_\_  
 (подпись, И.П.) (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена отделом предоставления государственных услуг в электронном виде



АО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам АО «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 паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**

**К СОГЛАШЕНИЮ**

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном  
обслуживании от 19 февраля 2019 года

D180382145

г. Москва

*Вх 02/20190424-1*  
*от 24.07.19*

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»

**Пользователь:**

Публичное акционерное общество «Мобильные  
ТелеСистемы»

**Адрес:**

123112, Москва, Пресненская  
набережная, дом 6 стр. 2, этаж 19,  
помещение I, комната 7

**Адрес:**

109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

**Банковские реквизиты:**

ИНН 7703422263  
КПП 770301001  
р/сч 40701810440000000231  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,  
к/сч 30101810400000000225  
БИК 044525225

**Банковские реквизиты:**

ИНН 7740000076  
КПП 997750001  
р/сч 40702810700000002756  
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва  
к/сч 30101810600000000232  
БИК 044525232

От имени Собственника:



В.Вьюн

От имени Пользователя:



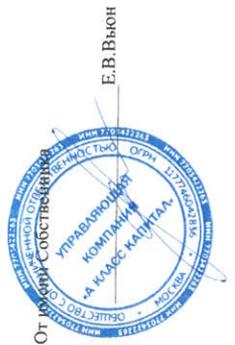
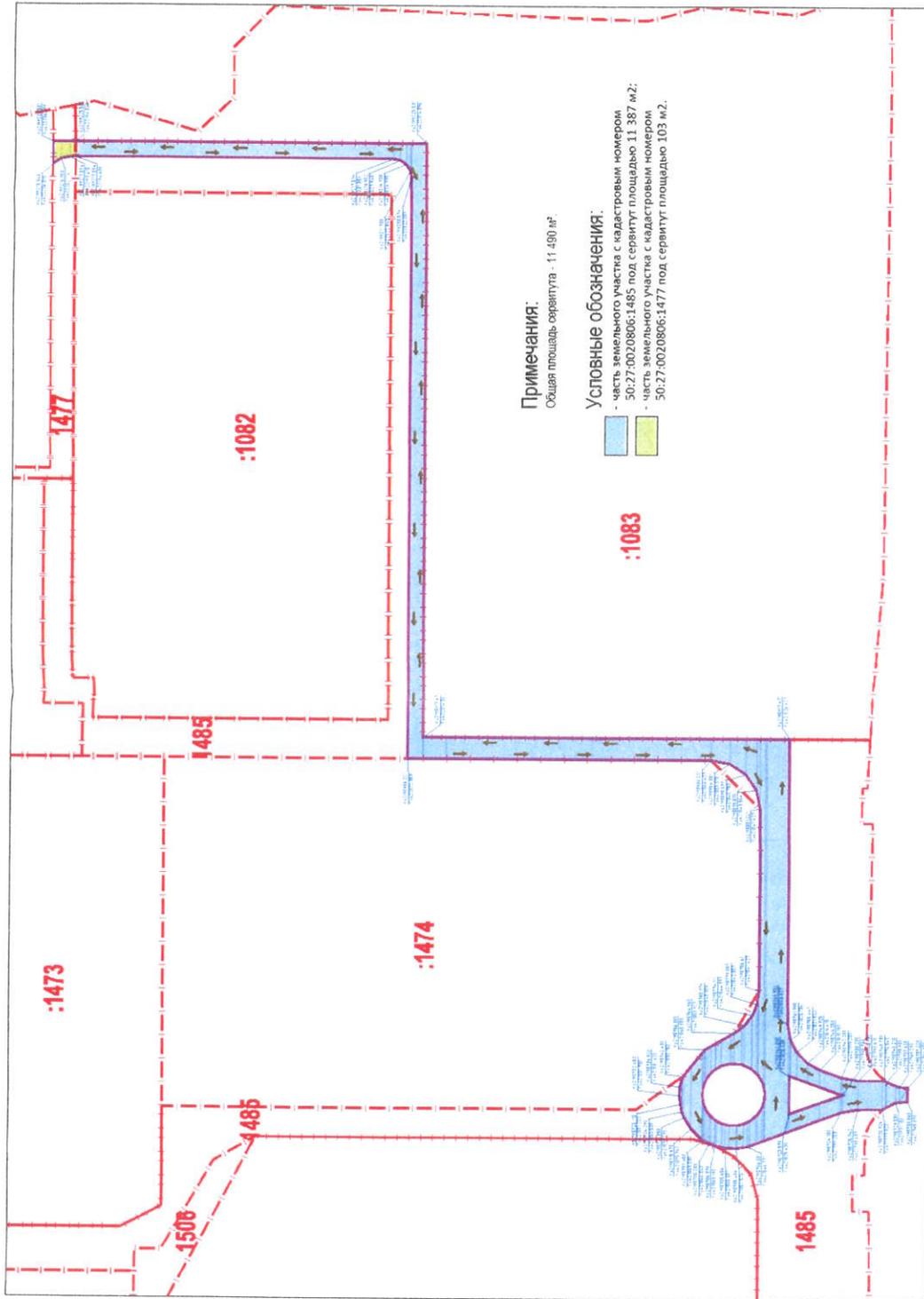
А.В. Горячкин



Приложение 1  
к Дополнительному соглашению № 1 от 17 июля 2019 года к  
Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Приложение 1:1  
к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Схема земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута



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 Вьон Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

  
Е.В. Вьон



**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.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		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, рамп, 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		

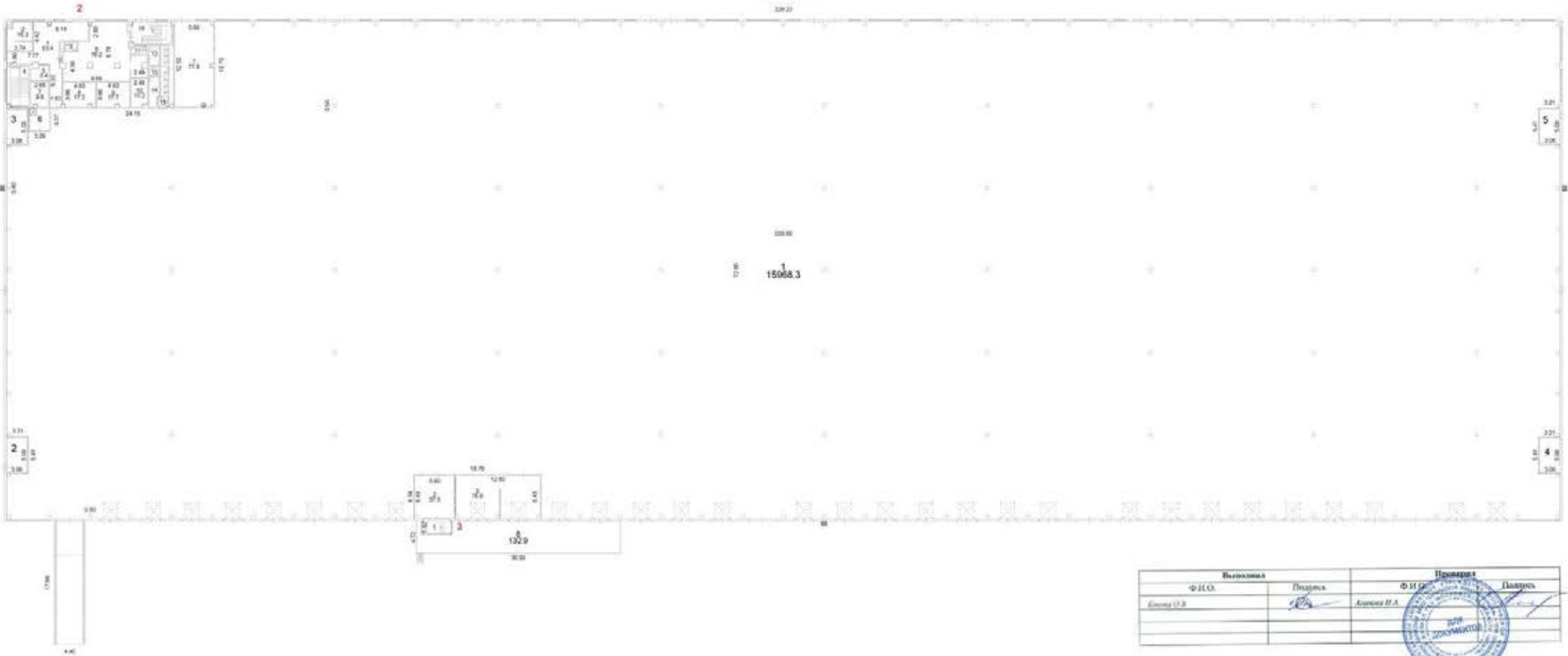
К. План этажа здания

1:100

А.С.Т. (автор проекта)

План 1 этажа

20/21



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Евдокимов С.В.		Александр М.А.	



5. План этажа здания

№ 0.00

Чит. р. 0000-000000

План 2 этажа  
Антресоль



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бочков Г.В.		Александр Н.А.	





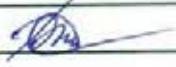
## 6. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Т	1	1	1	универсальное 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		
<i>Всего:</i>					<b>17201,3</b>		

### 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
<i>Бокова О.В.</i>		<i>Агапова И.А.</i>	



**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 \_\_\_\_\_ руб. 294842606 руб.  
 строительных работ \_\_\_\_\_ руб. 292281519 руб.  
 монтажных работ \_\_\_\_\_ руб. 2561087 руб.  
 Средства на оплату труда \_\_\_\_\_ руб. 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	цены в т.ч. оплаты труда	материалы	Всего	оплаты труда	цены в т.ч. оплаты труда	материалы	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Раздел 1. Земляные работы</b>												
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		145204			
3	ФССЦпг-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)	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 2722,04		1113439		1113439 190113			
6	ФЕР27-01-003-01	Сушка грунтов (1000 м2)	31,71	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	466511	5026	333886 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	253289 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 (пантус) (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
<b>Раздел 2. Устройство дороги</b>												

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
<b>Итого по разделу 2 Устройство дороги</b>							<b>57403940</b>					<b>1057,33</b>

**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 каменных покрытий: 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 каменных покрытий: 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
<b>Итого по разделу 3 Благоустройство</b>							<b>17130791</b>					<b>13078,23</b>

**Раздел 4. В1, В2**

38	ФЕР01-01-003-02	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	17,446	1896,01 53,74	1842,27 202,37		33078	938	32140 3531		6,89	120,2
39	ФЕР01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	131,998	1201,2 1201,2			158556	158556			154	20327,69
40	ФЕР22-06-011-04	Подвешивание подземных коммуникаций при пересечении их трассой трубопровода, площадь сечения коробов: до 0,6 м2 (1 м.короба)	97	177,95 14,67	32,47 1,58	130,81	17261	1423	3150 153	12688	1,72	166,84
41	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	0,606	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	977	50	28 3	899	10,2	6,18
42	ФЕР22-01-021-08	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (1 км трубопровода)	0,606	11706,97 3230,44	8042,14 938,51	434,39	7094	1958	4874 569	262	351,9	213,25
43	ИЕР04-01-069-01	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с 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	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	ФССЦлп-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	ФССЦлп-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 Т, работающих вне карьера, на расстоянии: 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	1885	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 колодша)	22,5285	14066,13 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	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	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	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 бугровой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	3,296	1176,02 201,61	75,93	898,48	3876	665	250	2961	21,2	69,88
77	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	4,5	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	3252	375	142 16	2735	10,2	45,9
78	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	37,06	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	59730	3088	1701 190	54941	10,2	378,01
79	ФЕР23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного (10 м3 основания)	47,62	9731,14 180,97	424,08 85,78	9126,09	463397	8618	20195 4085	434584	22,15	1054,78
80	ФЕР23-01-030-10	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм (100 м трубопроводов)	12,54	27888,9 1401,11	26212,07 1372,62	275,72	349727	17570	328699 17213	3458	147,33	1847,52
81	ФССЦ-507-3201	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	884	3140,35		3140,35	2776069			2776069		
82	ФССЦ-507-3201	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	370	3140,35		3140,35	1161930			1161930		
83	ФЕР23-01-030-09	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м трубопроводов)	0,54	23190,54 1188,27	21810,73 1135,09	191,54	12523	642	11778 613	103	124,95	67,47

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
84	ФССЦ-507-3200	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 1000 мм (м)	54	2346,63	2346,63	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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
97	ФССЦ-507-3194	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (М)	37	155,43	155,43	155,43	5751			5751		
98	ФССЦ-507-3071	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10.М)	2,742	1320,07	1320,07	1320,07	3620			3620		
99	ФЕР23-01-030-04	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (100.М трубопроводов)	2,67	9980,43 544,82	9404,87 477,37	30,74	26648	1455	25111 1275	82	57,96	154,75
100	ФССЦ-507-3196	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (М)	267	353,24	353,24	353,24	94315			94315		
101	ФЕР23-01-030-05	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (100.М трубопроводов)	1,3	12624,96 666,27	11910,87 609,43	47,82	16412	866	15484 792	62	70,88	92,14
102	ФССЦ-507-3197	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (М)	130	603,53	603,53	603,53	78459			78459		
103	ФЕР23-01-003-01	Укладка трубопроводов из безнапорных труб диаметром: 150 мм (1.км трубопровода)	0,007	39276,85 2775,42	95,11 5,27	36406,32	275	19	1	255	306	2,14
104	ФССЦ-103-8044	Трубы из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом с внутренним цементным покрытием, марка ЧШГ, диаметр 100 мм (ТУ 14-154-23-90) (М)	6,36	189,12	189,12	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	663,75	663,75	9857	9857			88,5	1314,23
106	ФЕР01-02-005-01	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100.м3 уплотненного грунта)	14,85	387,18 106,88	280,3 30,58		5750	1587	4163 454		12,53	186,07
107	ФССЦпг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1.Т.гвоза)	1502,725	3,96	3,96		5951			5951		
108	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 Т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1.Т.гвоза)	1502,725	2,91	2,91		4373			4373		
<b>Итого по разделу 5 К1, К2, К13, Д</b>							<b>71240311</b>					<b>6948,14</b>
<b>Итого прямые затраты по смете в ценах 2001г.</b>							22347277	671072	6230884 432622	15445321		77326,74
Накладные расходы							1193074					
Сметная прибыль							708568					

ИТОГИ ПО СМЕТЕ:

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Итого по смете:</b>												
	Итого Строительные работы						292281519					76163,49
	Итого Монтажные работы						2561087					1163,25
	Итого						294842606					77326,74
	Справочно, в ценах 2001г.:											
	Материалы						15445321					
	Машины и механизмы						6230884					
	ФОТ						1103694					
	Накладные расходы						1193074					
	Сметная прибыль						708568					
	<b>ВСЕГО по смете</b>						<b>294 842 606</b>					<b>77326,74</b>

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.№ 795 от 10.03.2022 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. до 06.12.2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА =1 370,76 кв. м, арендный поток, за период 16.03.2022-15.03.2023, 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	4 260,55	5 840 192
2	Операционные расходы	1 370,76	1 108,15	1 519 008
Итого:				<b>7 359 200</b>

и Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019 г. 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	4 070,90	61 113 255
2	Помещения зарядной	77,3	8 251,81	637 865
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	8 251,81	3 812 338
4	Помещения АБЧ с кондиционированием	501,60	9 021,98	4 525 427
5	Технические помещения	65,1	4 070,90	265 015
6	Помещения полумоечной техники	10,6	8 251,81	87 469
7	Машинное место (легковые автомобили)	33	2 619,62	86 448
8	Операционные расходы	16 128,84	1 089,24	17 568 170
Итого:				<b>88 095 988</b>

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг,

потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;

- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г./ Акта приема-передачи складских помещений и технических помещений от 01 апреля 2020 г., и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, акты приема-передачи/ акты приема-передачи складских помещений и технических помещений к ним и дополнительные соглашения, их условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Директор по инвестициям  
(представитель по доверенности)  
ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»



Стрелецкий А.С.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
Управляющая компания  
«Индустриальная недвижимость»**

Юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 5, комната 13, 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 (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. 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](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 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 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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 На основании запроса от 30.11.2020, поступившего на рассмотрение 30.11.2020, сообщаем, что согласно записям  
 Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
Лист №1 Раздел 1	вид объекта недвижимости	
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1485	Всего листов выписки: 7
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.Валицево	
Площадь, м2:	119130 +/- 86	
Кадастровая стоимость, руб:	124212085.8	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных и коммунально-складских объектов iv-v классов опасности, для жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности.	
Получатель выписки:	Пронина Александра Сергеевна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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	ИНЦИПИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.

Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180							
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485							
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.6	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 14.09.2018 15:38:12			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
4.1	вид:		Сервитут				
	дата государственной регистрации:		01.11.2019 09:45:21				
	номер государственной регистрации:		50:27:0020806:1485-50/027/2019-29				
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.11.2019 с 01.11.2019				
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076				
	основание государственной регистрации:		Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании, № D180382145, Выдан 19.02.2019 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:						
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

инициалы, фамилия

М.П.

## вид объекта недвижимости

Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180				
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.3 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Сервитут 12.08.2019 18:07:20 50:27:0020806:1485-50/001/2019-24 Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.4 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Сервитут 12.08.2019 17:55:50 50:27:0020806:1485-50/001/2019-23 Срок действия с 12.08.2019 с 12.08.2019 бессрочно Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка между ООО Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" и ООО "Складской Комплекс Валищево", Выдан 15.07.2019		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.5 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Сервитут 06.06.2019 12:50:10 50:27:0020806:1485-50/001/2019-21 Срок действия с 06.06.2019 с 06.06.2019 Бессрочно Общество с ограниченной ответственностью "ФАБРИКА СТАЙЛТЕКС", ИНН: 5074059520 Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, Выдан 02.04.2019		

полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

## ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Лист №4 Раздел 2 Всего листов раздела 2: 5 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 7

30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180  
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 14.09.2018 15:38:29 50:27:0020806:1485-50/027/2018-10 Срок действия с 28.08.2014 по 01.06.2029 с 28.08.2014 по 01.06.2029 Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263 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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Сервитут 14.09.2018 15:38:26 50:27:0020806:1485-50/027/2018-9 Срок действия с 19.07.2018 с 19.07.2018 бессрочно Общество с ограниченной ответственностью "СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС ВАЛИЩЕВО", ИНН: 7704459611 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 \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_

ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Лист №5 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
30 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-44565180				
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1485				
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

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:	инициалы, фамилия
		М.П.
полное наименование должности	подпись	



## 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 Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.
- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.

5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.

5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;

5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;

5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

## **6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**

6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.

6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства, фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Покупателя – количество согласно Договора.

6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

## **7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ**

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

- 7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;
  - 7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;
  - 7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.
- 7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:
- 7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;
  - 7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;
  - 7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);
  - 7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).
- 7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.
- 7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.
- 7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.
- 7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.
- 7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:
- 7.7.1. находиться посторонним лицам;

- 7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;
- 7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;
- 7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;
- 7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;
- 7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;
- 7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;
- 7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;
- 7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;
- 7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, 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 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 предписываемыми 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

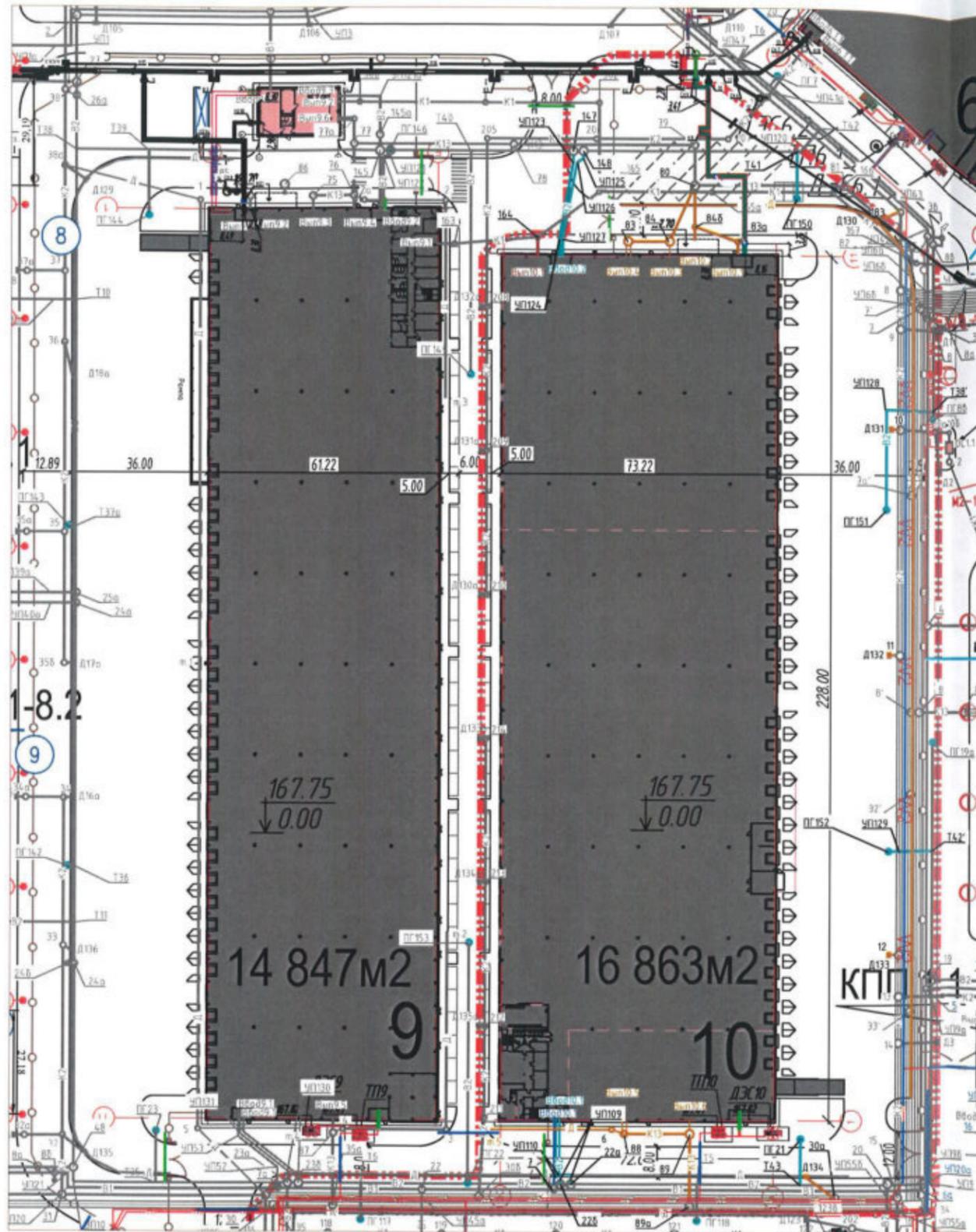
**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН**

[приведено на следующих 6 листах]

№ п/п	Вид сети, участки.	Границы балансовой принадлежности
1.	<i>Водопровод противопожарный (В2)</i>	
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.	<i>Тепловые сети</i>	
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.	<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 от т.5 до колодец №88, включая промежуточный колодец №б.	В полном объеме на балансе Покупателя.
5.	<i>Кабельные линии 0,4кВ</i>	
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.

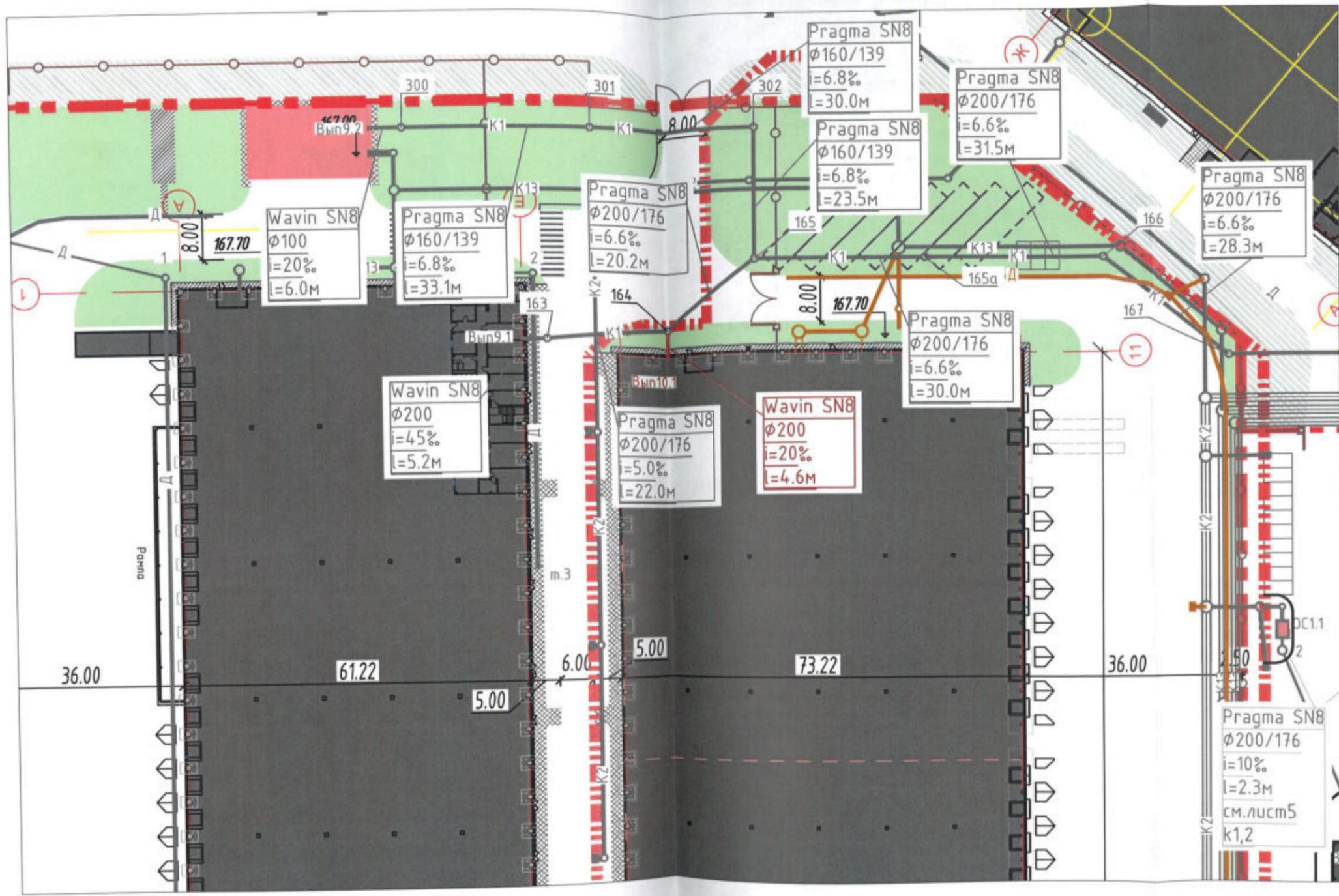
С  
Ю



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— ПГ — Пожарный гидрант</li> <li>— В1 — Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод</li> <li>— В2 — Сущ. противопожарный водопровод</li> <li>— К1 — Сущ. трубопровод бытовой канализации</li> <li>— К2 — Сущ. трубопровод дождевой канализации</li> <li>— К13 — Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой</li> <li>— Д — Сущ. дренаж дорожных одежд</li> <li>— W2 — Кабель 20кВ</li> <li>— W1 — Кабель 0.4кВ</li> <li>— — — Сети теплоснабжения в стальном футляре</li> <li>— — — Сети теплоснабжения</li> <li>— Г2 — Сети газоснабжения</li> </ul> | <p>Сети в границах АРБП:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— В1 — Сущ. хозяйственно-питьевой водопровод</li> <li>— В2 — Сущ. противопожарный водопровод</li> <li>— К1 — Сущ. трубопровод бытовой канализации</li> <li>— К2 — Сущ. трубопровод дождевой канализации</li> <li>— К13 — Сущ. трубопровод дождевой канализации условно чистой</li> <li>— Д — Сущ. дренаж дорожных одежд</li> <li>— — — Сети теплоснабжения в стальном футляре</li> <li>— — — Сети теплоснабжения</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Проектируемые здания и сооружения</li> <li>■ Проектируемое озеленение территории</li> <li>— — — Проектируемое ограждение территории</li> <li>■ Проектируемые тротуары и пешеходные дорожки</li> <li>— — — Граница проектирования</li> <li>— — — Граница участка в пределах землеотвода в литерах 1-2-3...9</li> </ul>  |   |





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

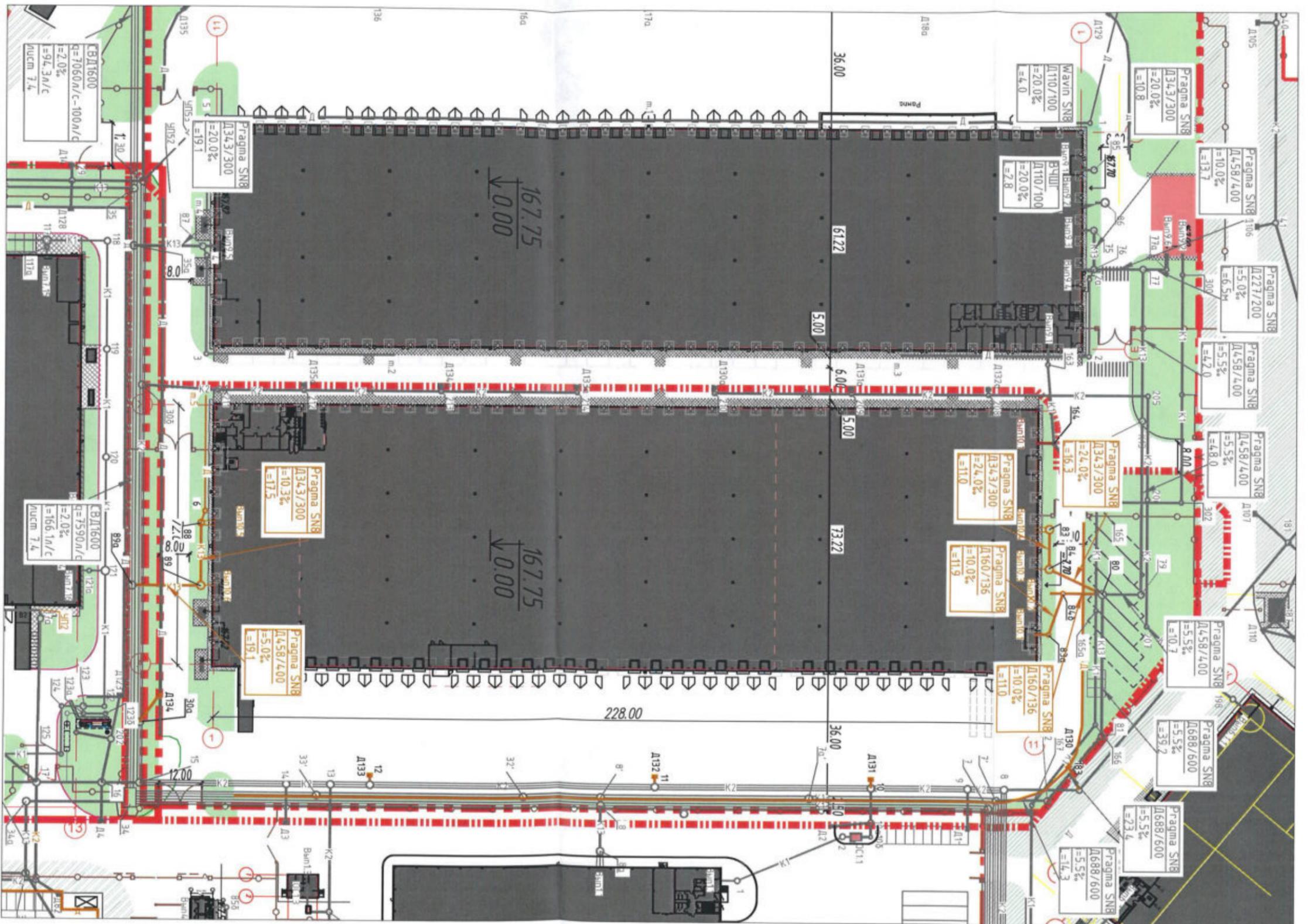
Wavin SN8  
 φ110/103.6  
 i=20%  
 l=4.0m+3.0  
 см. лист 5  
 к4

- Обозначение передаваемой сети

Wavin SN8  
 φ110/103.6  
 i=20%  
 l=4.0m+3.0  
 см. лист 5  
 к4

- Обозначение предыдущего этапа проектирования

Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Wavin SNB
- Pragma SNB
- B11600
- Лусм 7.4

Обозначение передаваемой сети

Обозначение предыдущего этапа проектирования

Всего в данном документе прошито, пронумеровано и удостоверено подписями и печатями \_\_\_\_\_) листов

*40* *арк*

От Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «А класс капитал» Д.У.  
Комбинированным закрытым паевым  
инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Представитель по доверенности  
Ивануров Роман Флорович

Подпись:

*М.П.*

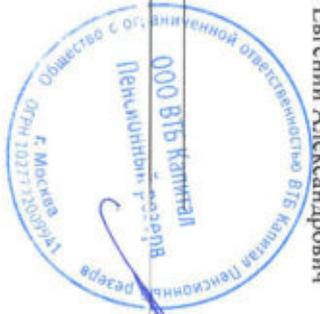


От Общества с ограниченной ответственностью  
ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»

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/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 (треста 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./



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**Управляющая компания**  
**«А класс капитал»**

Юридический адрес: 123112, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Пресненская набережная, дом  
6 строение 2, этаж 27, помещение I, комната 26, 28-31  
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70

Исх.№ 01/20211111-5 от 11.11.2021

ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«ВТБ Капитал – Рентный доход»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Информируем об изменении (индексации) с 06 декабря 2021 года ежемесячной платы согласно условиям пункта 3.1 Соглашения о сервитуте и эксплуатации №ВАЛ-С/10/01/12/2020 от 01.12.2020г. и составляющую после индексации, 316 961,51 (Триста шестнадцать тысяч девятьсот шестьдесят один и 51/100) рублей, не включая НДС.

Ежемесячная плата была проиндексирована на 5%.

С уважением,  
Уполномоченный представитель  
ООО УК «А класс капитал» Д.У.  
Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Е.В. Выюн