



ИО-1120-92/1

Отчет об оценке

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

Дата оценки	18 ноября 2020 г.
Дата составления отчета	08 декабря 2020 г.
Заказчик	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

В ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Постникову Е. А.

Уважаемый Евгений Александрович!

На основании Договора на проведение оценки № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 г. (Задание на оценку №1) с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (Заказчиком) ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская область, г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево» (далее – Объект оценки) по состоянию на 18 ноября 2020 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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	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 принятия управленческих решений, в т. ч. совершения сделки купли-продажи, последующего определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход».

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

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская область, г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», входящих в состав оцениваемых объектов, по состоянию на 18 ноября 2020 г. составляет:

1 403 000 000 (Один миллиард четыреста три миллиона) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ¹
1	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976	339 081 000
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	50:27:0020806:2197	14 328 000
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2718	322 591 000
Итого по объектам №1-3			676 000 000
4	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	50:27:0020806:1977	431 693 000
5	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с/п Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2525	295 307 000
Итого по объектам №4, 5			727 000 000

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

С уважением,

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

Оценщик
Овчинников В. С.




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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	12
2.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
2.3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	14
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	15
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.5. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	25
3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	27
3.7. НАЗНАЧЕНИЕ И ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
3.8. УКАЗАНИЕ СЕГМЕНТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, В КОТОРЫХ МОЖЕТ ПОЗИЦИОНИРОВАТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	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
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	51
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	60
4.4. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	64
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	64
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	75
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	80
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	81
РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	83
6.1. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	86
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	86
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	87
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	93
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	93
6.1.5. Внесение корректировок	93
6.1.6. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта	99
6.2. РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	104
6.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	121
6.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	126
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом	126
6.4.2. Прогнозирование доходов от эксплуатации	128
6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты	142
6.4.4. Чистый операционный доход	143
6.4.5. Определение коэффициента капитализации	145
6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода	145
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	162
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	187

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 № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 г. (Задание на оценку №1)			
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-1120-92/1 от 08 декабря 2020 г.			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево» согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Показатель	Рыночный (сравнительный) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево с учетом прав на земельный участок	631 617 727	711 486 586	Не применялся
	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 с учетом прав на земельный участок	680 681 347	765 317 367	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 18 ноября 2020 г. составляет: 1 403 000 000 (Один миллиард четыреста три миллиона) рублей без учета НДС, <i>в том числе:</i>			
	№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ²
	1	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976	339 081 000
	2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	50:27:0020806:2197	14 328 000
	3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2718	322 591 000
	Итого по объектам №1-3			676 000 000
	4	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	50:27:0020806:1977	431 693 000
	5	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с/п Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2525	295 307 000
	Итого по объектам №4, 5			727 000 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - принятия управленческих решений, в т. ч. совершения сделки купли-продажи, последующего определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход». 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,			

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

Показатель	Характеристика
	за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).

1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Параметр	Показатель
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево» согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»
Имущественные права на Объект оценки	По объекту № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263 По объекту № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление. Правообладатель: Владельцы паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263. По объекту № 3: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263; Сервитут в пользу ПАО «Мобильные Телесистемы», ИНН 7740000076, по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № D180382145, выдан 19.02.2019 г. По объекту № 4: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал», доверительное управление осуществляет ООО УК «ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», ИНН 7703471817. По объекту № 5: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК- Рентал», доверительное управление осуществляет ООО УК «ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», ИНН 7703471817; Сервитут в пользу ПАО «Мобильные Телесистемы», ИНН 7740000076, по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № D180382145, выдан 19.02.2019 г.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда, сервитут
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений, в т. ч. совершения сделки купли-продажи, последующего определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	18 ноября 2020 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
Срок проведения оценки	9 (девять) рабочих дней со дня предоставления всей необходимой информации Заказчиком или с даты подписания Договора, в зависимости от того какое из обстоятельств наступит позднее
Допущения, на которых должна основываться оценка	- Оценку произвести без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. - При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. - Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. Результат привести в рублях без НДС. - Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений,

Параметр	Показатель
	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.
	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.
	8. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.
	9. Расчет стоимости земельных участков производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.
	10. Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.

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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	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
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
ОГРН и дата его присвоения	1027722009941 от 24 октября 2002 г.
Место нахождения	123112, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, этаж 15, пом. III, комн. 20

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

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

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. 14 008385, 30 июня 2014 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 433-191-098501/19 от 04 декабря 2019 г., страховщик – СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса страхования: с 20 декабря 2019 года по 19 декабря 2020 года. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	7 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003958-1 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003959-2 от 28 февраля 2018 года по направлению «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 005291-3 от 16 марта 2018 года по направлению «Оценка бизнеса».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 68. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114А, пом. 5.03, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-03 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Условия независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика соблюдены в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения

Общие допущения и ограничения

1. 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.

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

3. 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.

4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату прове-

дения 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

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

11. 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.

12. 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

13. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Степень дальнейшего влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости на данный момент слабо измеряема и прогнозируема. По мнению Оценщика, на дату оценки на

рынке существует значительная неопределенность. На момент подготовки настоящего отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентные меры, принятые на различных уровнях государственного управления для сокращения последствий пандемии COVID-19 для здоровья населения. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что последствия пандемии окажут негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки движимого имущества, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что пандемия COVID-19 увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными. 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.

14. 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.

15. 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 (офисное/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.

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

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

При возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019 г. и в результате его реализации, на земельных участках в 2018-2019 г., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. При этом работы, произведенные при реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., были выполнены на участках с кадастровыми номерами 50:27:0020806:2098; 50:27:0020806:2099;

50:27:0020806:2100 (оцениваемый участок 50:27:0020806:2718 был получен путем объединения данных участков) и 50:27:0020806:2525 (оцениваемом участке). Данные о распределении затрат в разрезе земельных участков у Оценщика отсутствуют. При проведении дальнейших расчетов Оценщик допускает, что затраты были произведены пропорционально благоустраиваемой площади земельных участков.

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности, а также правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков применяются, так как Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Международные стандарты финансовой отчетности применялись Оценщиком ввиду определения справедливой стоимости, которая регулируется данными стандартами. В случае противоречий между российскими Федеральными стандартами

оценки и Международными стандартами финансовой отчетности, Оценщик основывался на Международных стандартах, так как они являются приоритетными исходя из вида определяемой стоимости.

2.2. Используемая терминология

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

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

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (чч. 1, 2 ст. 130 ГК РФ ч. 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 № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 г. (Задание на оценку №1), 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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2525

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/355630569 от 23 октября 2020 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/346377497 от 04 сентября 2020 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 03 ноября 2020 г.

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

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

Акт о результатах реализации от 27 марта 2019 г. Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г.

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).

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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-15519-2020 от 13.03.2020 г.

Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г.

Информация о конструктивных элементах и коммуникациях, Исх. 01/20201113-7 от 13 ноября 2020 г.

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

Данные по арендному потоку, Исх. № 01/20201113-8 от 13 ноября 2020 г.

Информация по благоустройству участка, Исх. №01/20201113-2 от 13 ноября 2020 г.

Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г.³

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

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

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

Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г.⁵

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 23 октября 2020 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 16 октября 2020 г.

Решение об объединении земельных участков от 06 июля 2020 г.

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).

Акт приема-передачи от 27 марта 2019 г. по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 27 июля 2020 г.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию RU50-27-13186-2019 от 14 марта 2019 г.

Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г.

Информация о конструктивных элементах и о коммуникациях, Исх. №И20201116-2 от 16 ноября 2020 г.

Данные по арендному потоку, Исх. №И20201116-1 от 16 ноября 2020 г.

Информация по благоустройству участка, Исх. № И20201116-4 от 16 ноября 2020 г.

Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г.⁶

Акт приема-передачи помещений от 06 декабря 2019 г.⁷

Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

Перечень нормативных актов и методической литературы

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
1	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976	Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263
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. Правообладатель: Владельцы паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2718	Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263; 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 «ПНК-Рентал», доверительное управление осуществляет ООО УК «ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», ИНН 7703471817
5	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с/п Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2525	Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК- Рентал», доверительное управление осуществляет ООО УК «ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», ИНН 7703471817; 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 Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2020/355630569 от 23 октября 2020 г. у оцениваемого здания (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) имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 Отчета.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 23 октября 2020 г. у оцениваемого здания (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) имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 Отчета.

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

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

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

Описание расположения Объекта оценки

Московская область⁸

Крупнейший регион России по населению после Москвы и самый быстро растущий в России. Граничит с Москвой, а также с Тверской, Владимирской, Рязанской, Тульской, Калужской, Смоленской и Ярославской областями. Занимает 2 место по численности населения среди регионов России. Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 690 863 чел. (2020)⁹

Входит в состав Московской агломерации, а это около 30 млн человек с наиболее высоким платежеспособным спросом в России. Вмещает 20 городов. Самые крупные по населению: Балашиха (479 тыс. чел.), Химки (254 тыс. чел.), Подольск (303 тыс. чел.).

Диверсифицированная, динамично растущая экономика области - третья по размеру экономика РФ, а совместно с Москвой обеспечивает более четверти экономического роста страны. Второй по объему, после столичного, региональный бюджет при низком уровне госдолга (24, 6% от доходов регионального бюджета). Перспективный ресурс консолидированного бюджета на развитие до 2024 года - более 1,5 трлн руб.

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

⁹ Источник информации: Оценка численности постоянного населения на 1 января 2020 года и в среднем за 2019 год. Росстат, <https://www.gks.ru/storage/mediabank/Popul2020.xls>

Крупнейший рынок сбыта



> 7.65 млн чел.

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



> 55.2 тыс. руб.

2 место по величине среднемесячной ЗП в ЦФО
Высокая платежеспособность населения

Развитая быстрорастущая экономика



ВРП 4.2 трлн руб.

3 место в РФ по объему ВРП:
25% ВВП РФ формирует Московский регион



Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал:
898 млрд руб.

Рис. 1. Основные показатели региона

Международный авиационный хаб, обеспечивающий 80% внутренних и международных авиаперевозок страны по 206 рейсовым направлениям. Ежегодный пассажиропоток превышает 100 млн человек. Аэропорт «Шереметьево» - лидер рейтинга качества обслуживания аэропортов Международного совета аэропортов (ASQ ACI) среди аэропортов Европы. Разветвленная автодорожная сеть со средней пропускной способностью 120 тыс. автомобилей в сутки при существующей потребности - 190 тыс. и ежегодным приростом до 10 %, 13 крупнейших автомагистралей и 4 кольцевых автомагистралей.

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

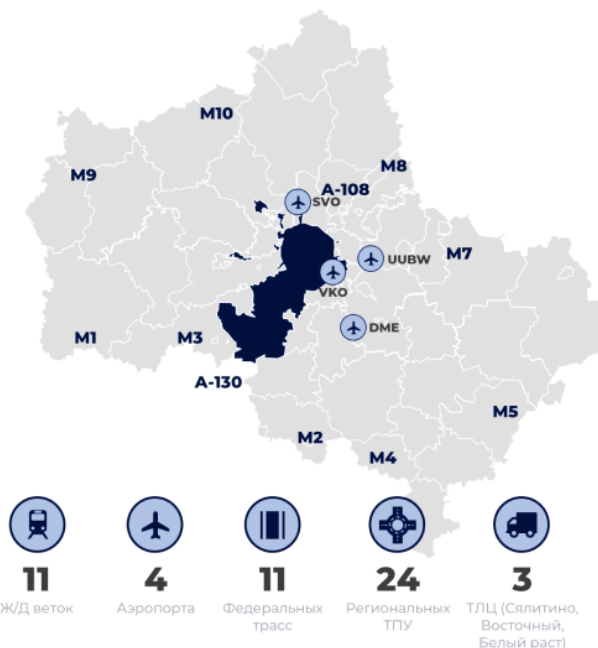


Рис. 2. Логистика Московской области

Один из крупнейших железнодорожных узлов в мире с грузооборотом около 50 млн тонн, связывающий столицу со всеми регионами России, со странами ближнего и дальнего зарубежья: 11 железнодорожных магистралей, 2 окружных железнодорожных кольца, сеть подъездных железнодорожных путей, внутригородские железнодорожные линии и станции. Разветвленная сеть водных путей и пяти речных портов, имеющая связь с Балтийским, Каспийским, Азовским и Черным морями.

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

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

Городской округ Подольск¹⁰

Городской округ Подольск — расположенное на юге Московской области России. Центром округа является город Подольск. Территория городского округа включает город Подольск и 75 сельских населенных пунктов — сел, деревень, поселков, вошедших в округ в 2015 году при упразднении Подольского района. Крупный промышленный и культурный центр Московской области.

Общая численность населения по данным государственной статистики по состоянию на 1 января 2020 года составила 332 558 чел., по состоянию на 1 января 2019 года было 328 701 чел., увеличение на 3 857 чел.¹¹

Подольск расположен на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины, на берегах реки Пахры (правый приток реки Москвы). 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. Занимает площадь 4 005,6 гектаров. Большая часть Подольска расположена на правом берегу Пахры и к западу от железнодорожной магистрали.

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

Крупнейшими плательщиками налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет Городского округа Подольск за 6 месяцев 2020 год являются: ПАО «ЗИО-Подольск», ООО «Солар Кремниевые Технологии», АО ОКБ «Гидропресс», ООО «Вайлдберриз», ФГУП «Почта России», ФГУП «НИИ НПО «Луч», ООО «Прометей», ООО «Мясоперерабатывающий завод Ремит», АО «Опытное предприятие атомно-энергетического и нефтехимического машиностроения», ООО «Автотранс», АО «Мособлгаз», АО «НП «Подольскабель», ООО «ИЭК Холдинг», ОА «Центральный научно-исследовательский институт точного машиностроения» и другие¹².

¹⁰ Источник информации: Администрация городского округа Подольск, <http://подольск-администрация.рф/sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya/>, <http://wikiredia.ru/> Городской_округ_Подольск

¹¹ Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за 6 месяцев 2020 года», <http://подольск-администрация.рф/itogi-2/>

¹² Источник информации: Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за 6 месяцев 2020 года», <http://подольск-администрация.рф/itogi-2/>

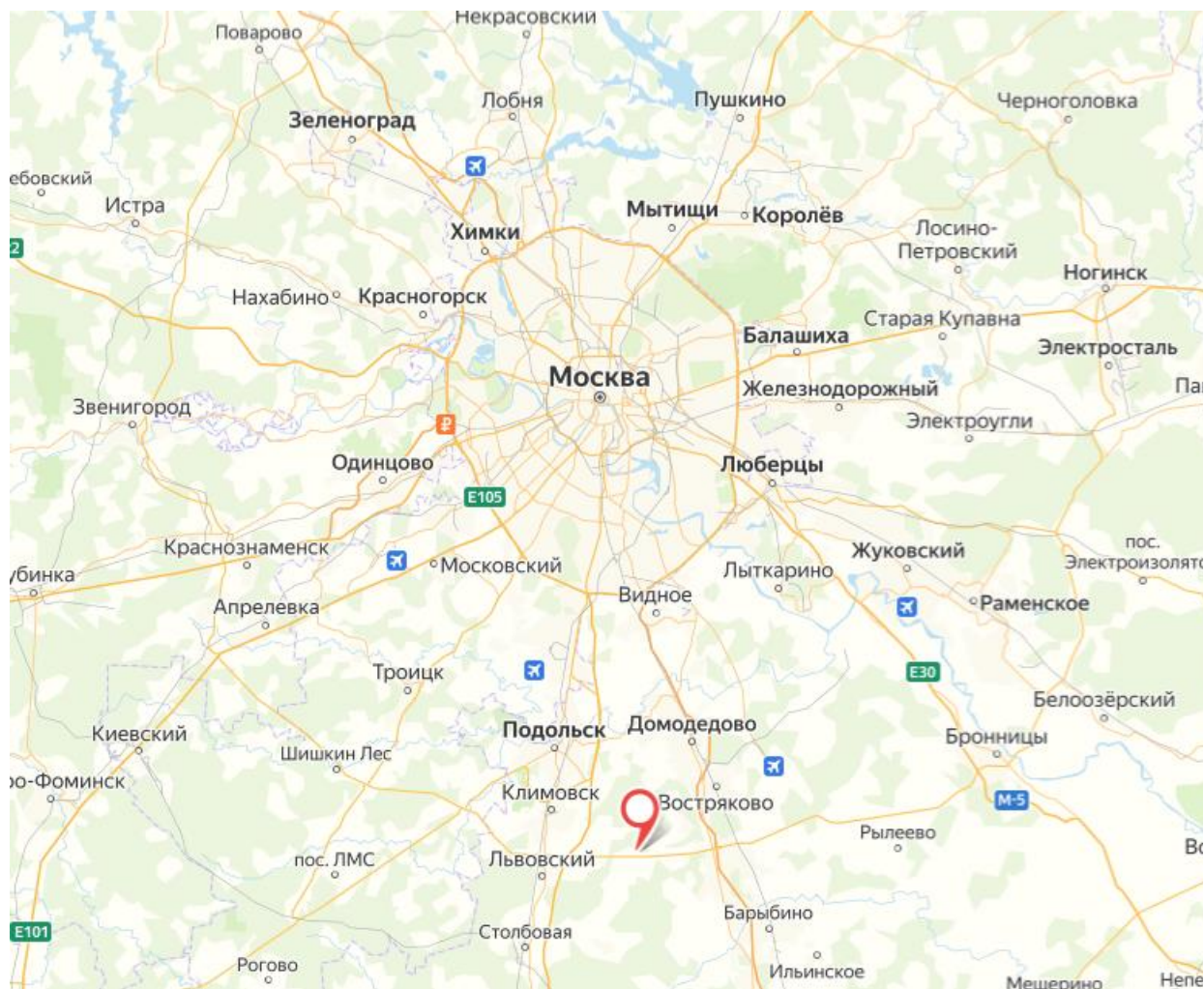
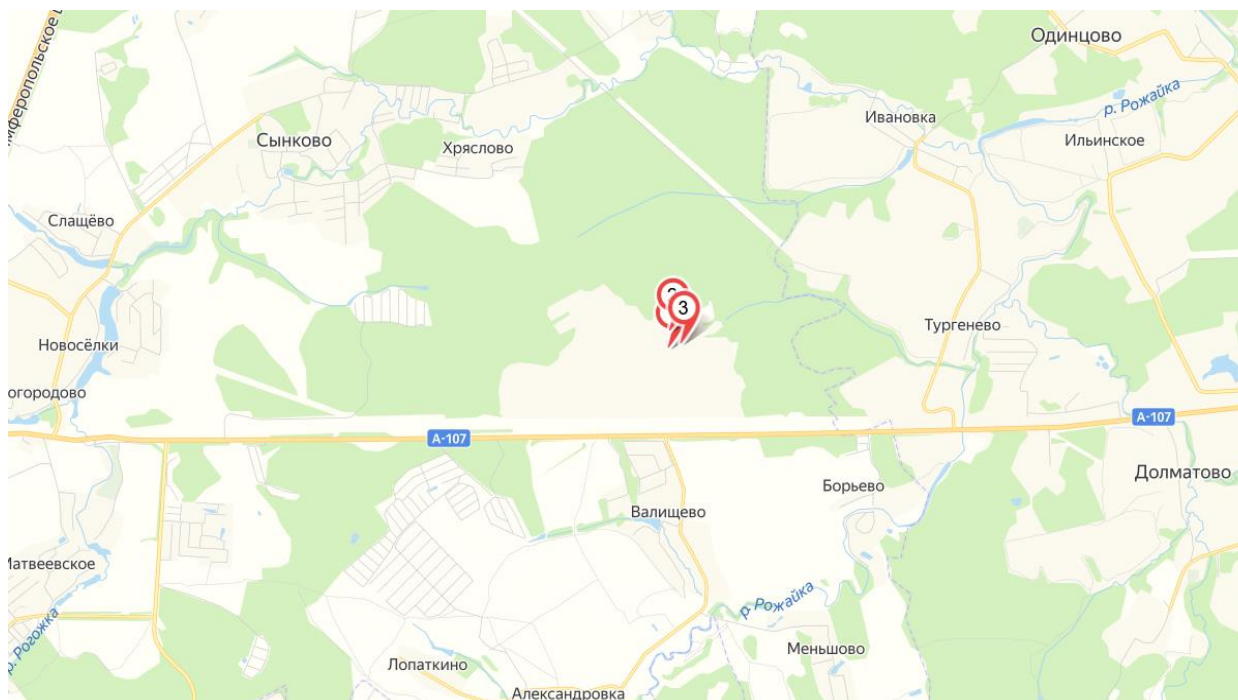
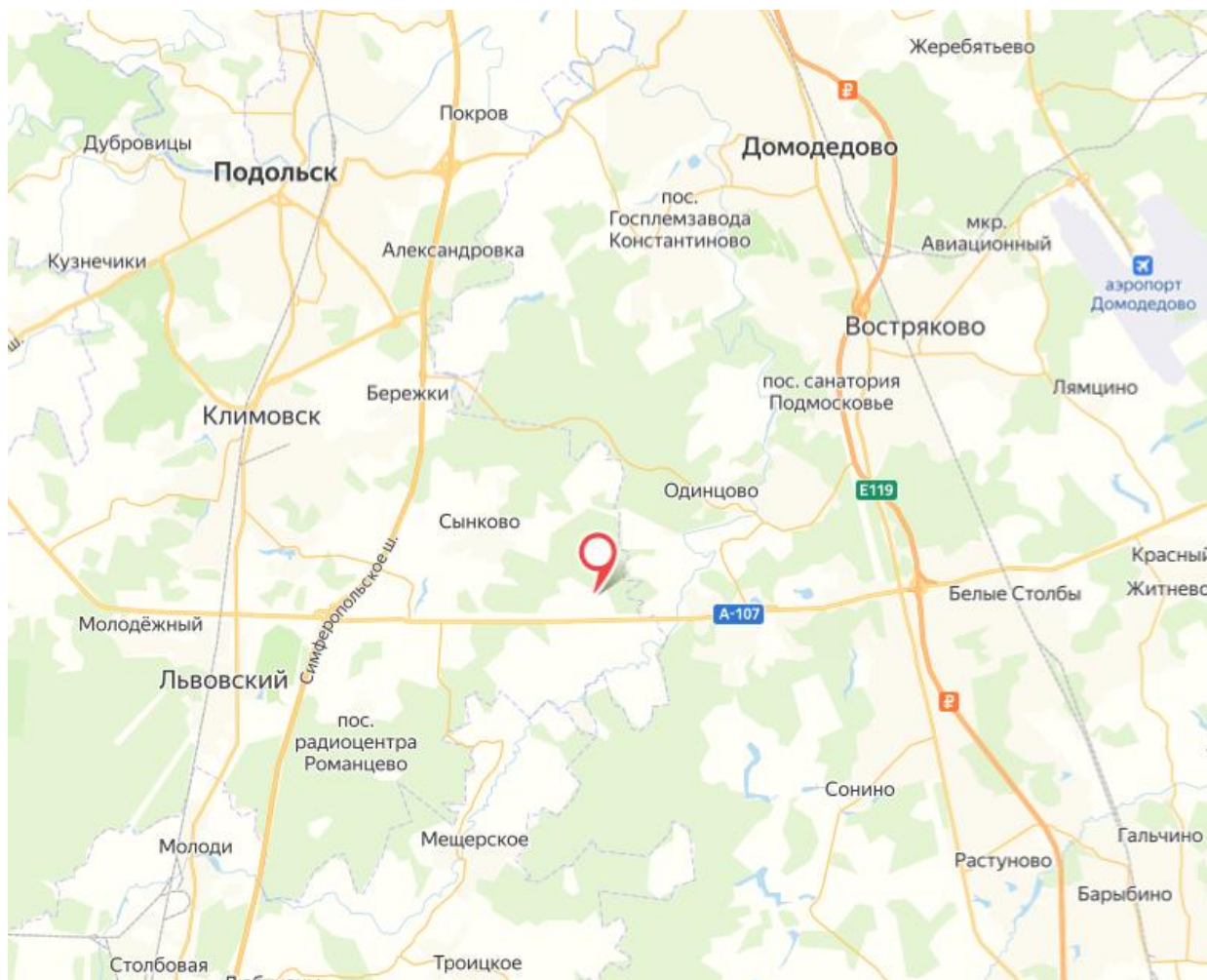
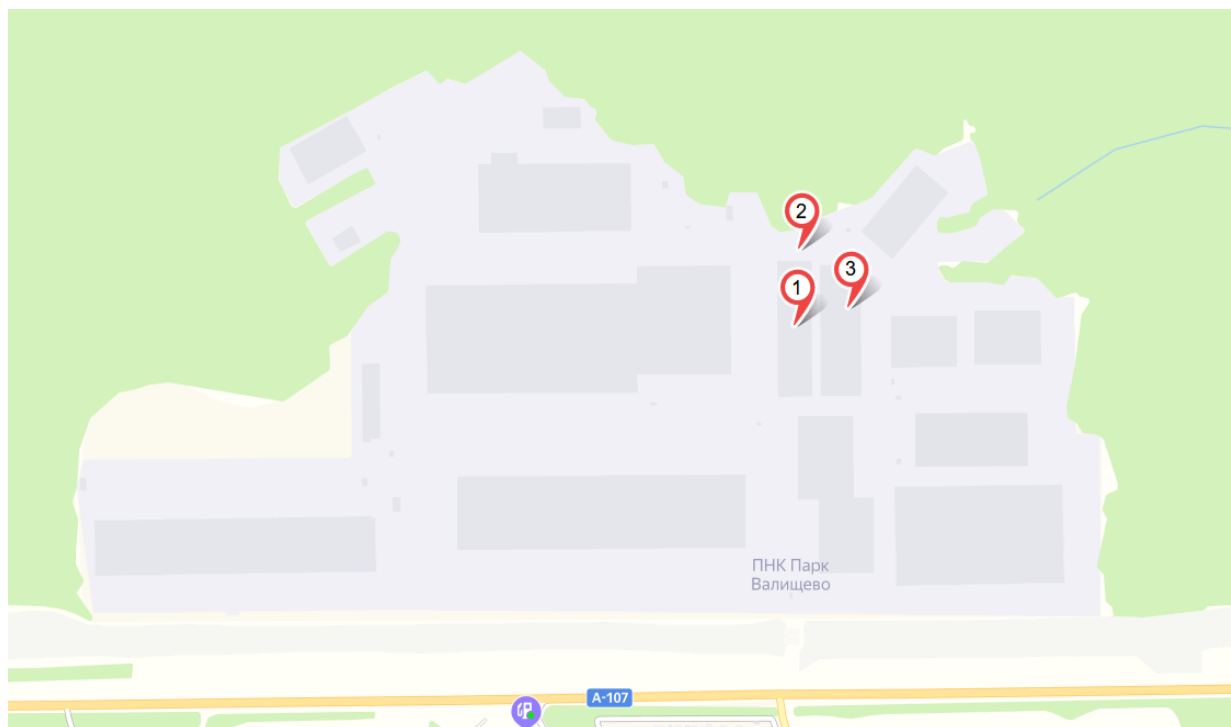


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки¹³

¹³ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>





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

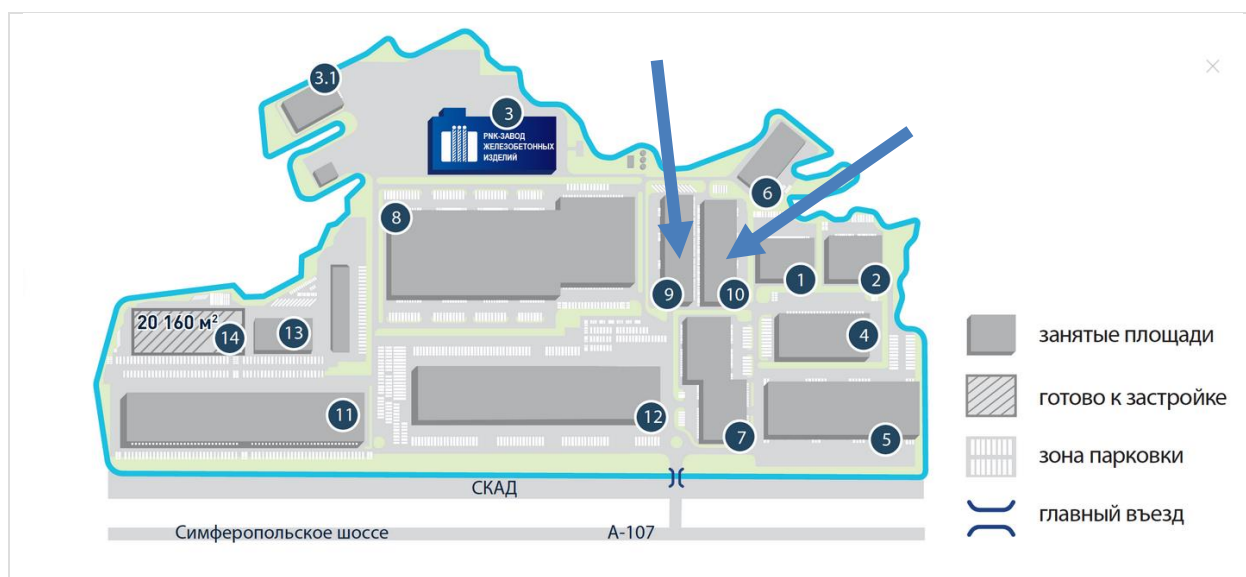


Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки¹⁴

Локальное местоположение объекта

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.

¹⁴ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>; сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/parks/valishchevo/>

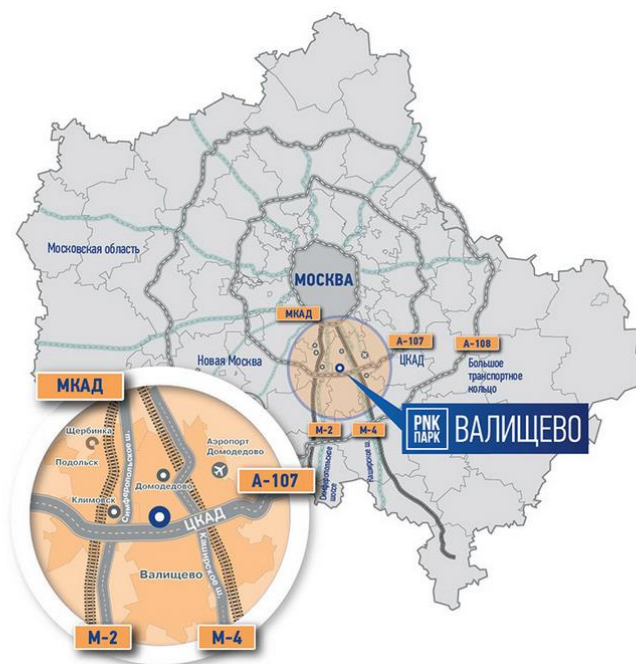


Рис. 5. Транспортная доступность Объекта оценки¹⁵

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



Рис. 6. Локальное местоположение Объекта оценки¹⁶

¹⁵ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>; сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/parks/valishchevo/>

¹⁶ Источник информации: <https://yandex.ru/maps>; сайт PNK Group, <https://www.pnkgroup.ru/parks/valishchevo/>

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

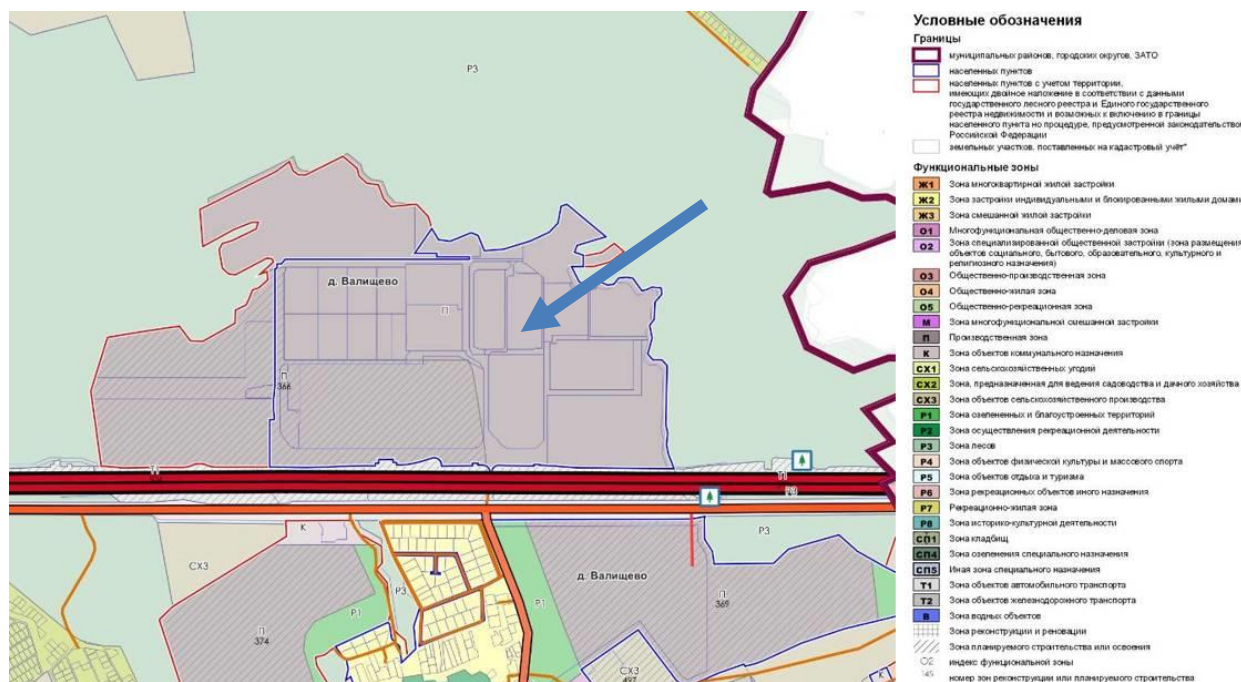


Рис. 7. Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области¹⁷

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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	Земельный участок, общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская обл., г. о. Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)
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.	не определена	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

¹⁷ Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области, <http://подольск-администрация.рф/generalnyj-plan-podolska/>

Наименование	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	Земельный участок, общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская обл., г. о. Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты		
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Фактическое (текущее) использование	По назначению	По назначению
Рельеф участка	Ровный	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику	Многоугольная, близкая к прямоугольнику
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются: 1. Универсальное 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 2. Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Имеются: Универсальное промышленное здание №10 (2-й этап Реконструкция), 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
Наличие иных строений/сооружений на участке	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути

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

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

3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние оцениваемых зданий определялось по данным критериев оценки технического состояния¹⁸ 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, административные	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	Хорошее	Хорошее
Кадастровая стоимость, руб.	248 069 121,66 руб. по состоянию на 13.05.2020 г.	4 038 062,94 руб. по состоянию на 19.03.2020 г.
Дата постановки на баланс	нет данных	нет данных
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных	нет данных
Остаточная стоимость на 18 ноября 2020 г., руб.	нет данных	нет данных
Этажность	1-3	1
Преобладающая высота этажа, м	12	7,95
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2019	2020
Строительный объем, куб. м	197 884,30	2 334,00
Площадь застройки, кв. м	14 846,60	290,20
Описание основных конструктивных элементов здания		
Фундамент	на железобетонном основании	нет данных
Наружные и внутренние капитальные стены	сэндвич-панели	сэндвич-панели, антивандальные панели по металлическому каркасу и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ) и пеноблок
Крыша	мембранная кровля (ПВХ)	мембранная кровля (ПВХ)
Полы	монолитный бетонный пол с перекрытиями АБЧ из профлиста	бетонный
Проемы	окна-пластиковые, дверные-из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла	двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698-81 и 6629-88
Отделочные работы	покраска, плитка, подвесные потолки	покраска, плитка, подвесные потолки (в с/у)
Системы инженерного обеспечения здания		
Отопление	Имеется (от котельной)	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется	Имеется
Электроосвещение	Имеется	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются	Имеются

¹⁸ Техническое состояние определялось согласно Приказу Росстата от 15.06.2016 N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов, Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств» http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/

Показатель	Универсальное 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	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево
Вентиляция	Имеется	Имеется
Прочие работы	Кондиционирование в АБЧ	-
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	-
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)	-

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



Фото № 1. Фасад здания



Фото № 2. Фасад здания



Фото № 3. Фасад здания



Фото № 4. Фасад здания



Фото № 5. Нежилое помещение



Фото № 6. Нежилое помещение



Фото № 7. Нежилое помещение



Фото № 8. Нежилое помещение

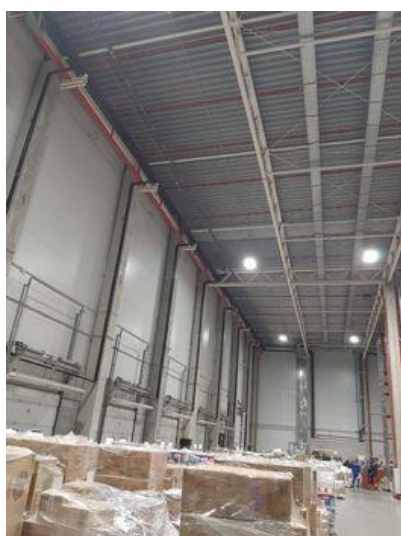


Фото № 9. Нежилое помещение



Фото № 10. Нежилое помещение

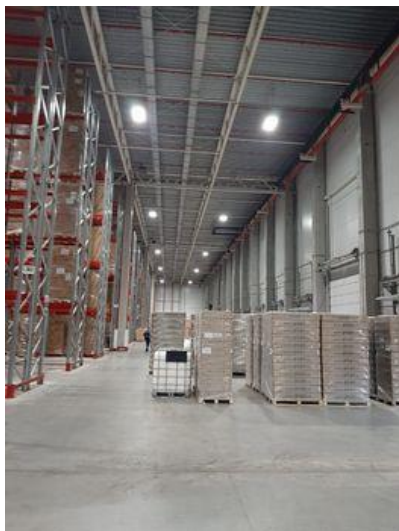


Фото № 11. Нежилое помещение



Фото № 12. Нежилое помещение

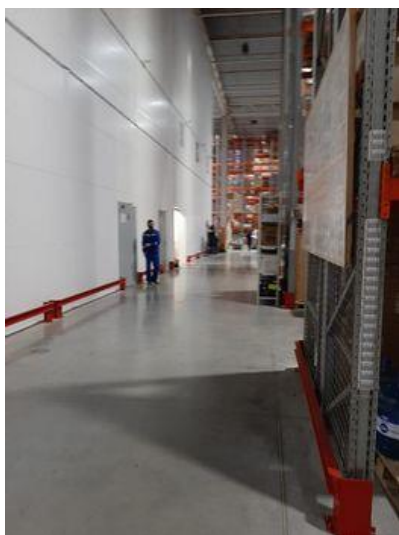


Фото № 13. Нежилое помещение

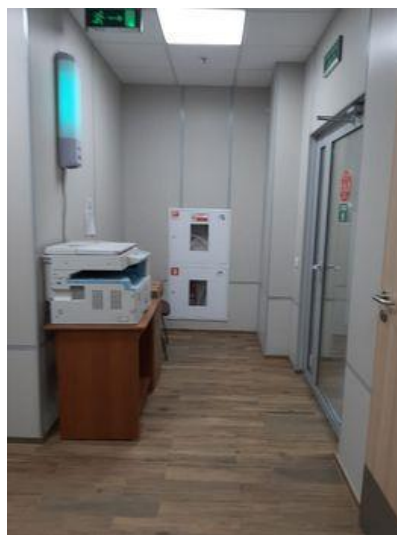


Фото № 14. Нежилое помещение



Фото № 15. Нежилое помещение



Фото № 16. Гараж



Фото № 17. Гараж

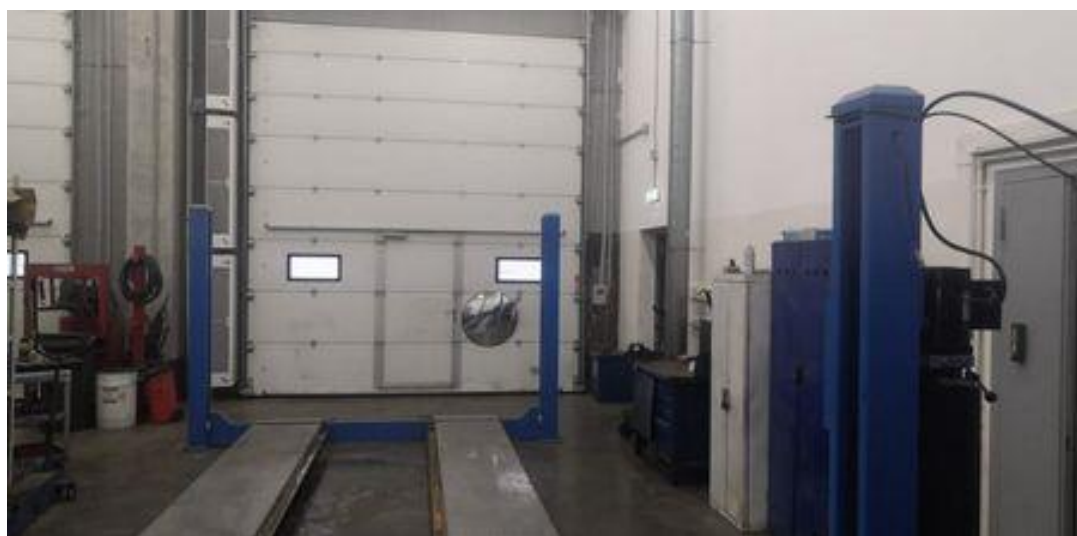


Фото № 18. Гараж



Фото № 19. Гараж



Фото № 20. Гараж

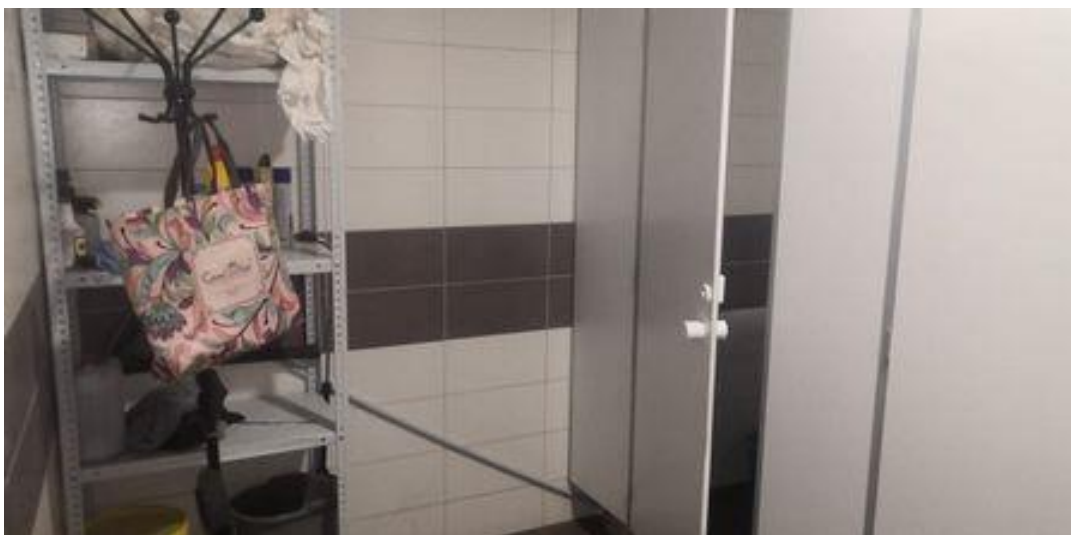


Фото № 21. Гараж

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

Показатель	Универсальное промышленное здание №10 (2-й этап Реконструкция), общей площадью: 17 247,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
Кадастровый номер	50:27:0020806:1977
Адрес местоположения	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
Общая площадь, кв. м	17 247,90
Состав площадей в разрезе функционального использования	складские, административные
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	Хорошее
Кадастровая стоимость, руб.	266 046 516,22 руб. по состоянию на 13.01.2020 г.
Этажность	1-3
Преобладающая высота этажа, м	12
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2019
Строительный объем, куб. м	224 899,00
Площадь застройки, кв. м	17 004,20

Показатель	Универсальное индустриальное здание №10 (2-й этап Реконструкция), 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
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	на железобетонном основании
Наружные и внутренние капитальные стены	сэндвич-панели
Крыша	мембранная кровля (ПВХ)
Полы	монолитный бетонный пол с перекрытиями АБЧ из профлиста
Проемы	окна-пластиковые, дверные-из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла
Отделочные работы	покраска, плитка, подвесные потолки
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются
Вентиляция	Имеется
Прочие работы	-
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)

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



Фото № 22. Фасад здания



Фото № 23. Фасад здания



Фото № 24. Фасад здания



Фото № 25. Фасад здания



Фото № 26. Фасад здания



Фото № 27. Фасад здания



Фото № 28. Фасад здания



Фото № 29. Фасад здания



Фото № 30. Фасад здания



Фото № 31. Прилегающая территория



Фото № 32. Прилегающая территория



Фото № 33. Прилегающая территория



Фото № 34. Прилегающая территория



Фото № 35. Прилегающая территория



Фото № 36. Прилегающая территория



Фото № 37. Нежилое помещение



Фото № 38. Нежилое помещение



Фото № 39. Пандус

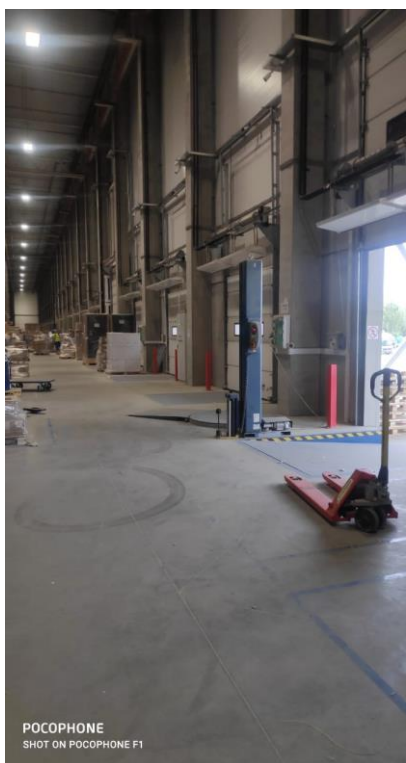


Фото № 40. Нежилое помещение



Фото № 41. Нежилое помещение

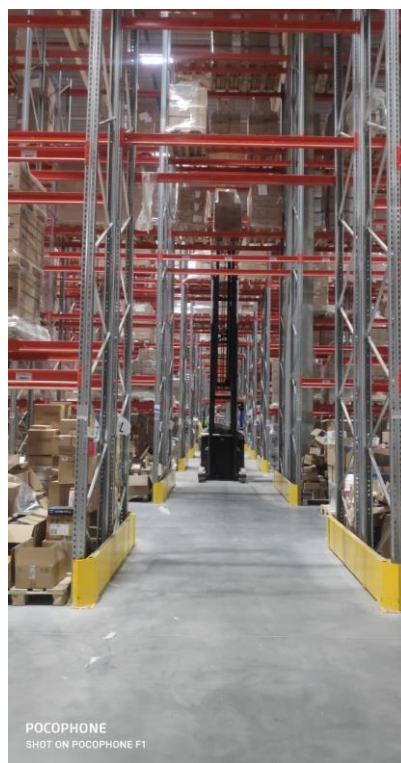


Фото № 42. Нежилое помещение

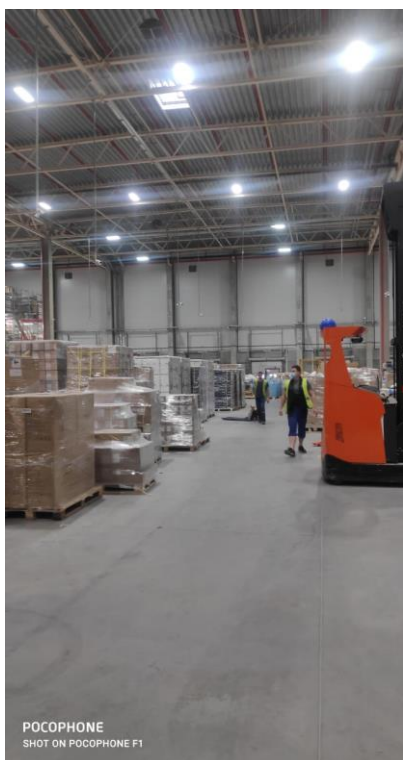


Фото № 43. Нежилое помещение

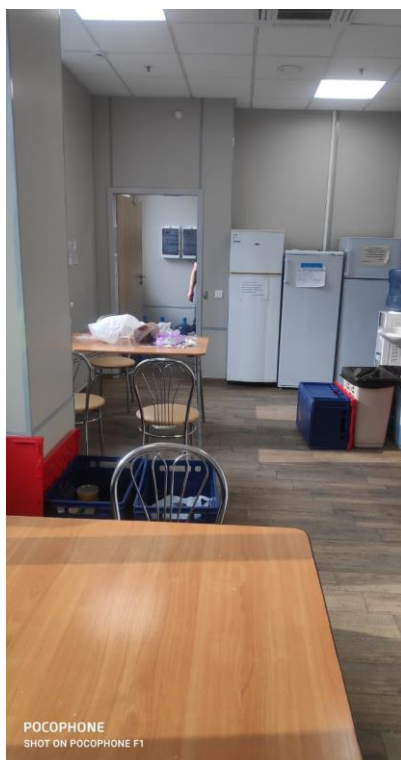


Фото № 44. Нежилое помещение

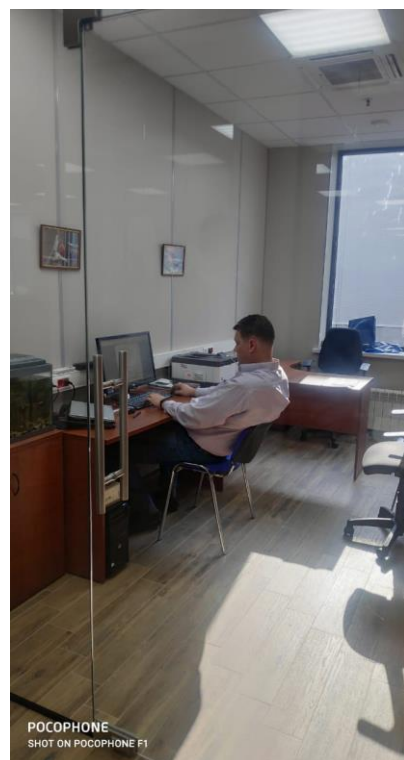


Фото № 45. Нежилое помещение



Фото № 46. Нежилое помещение

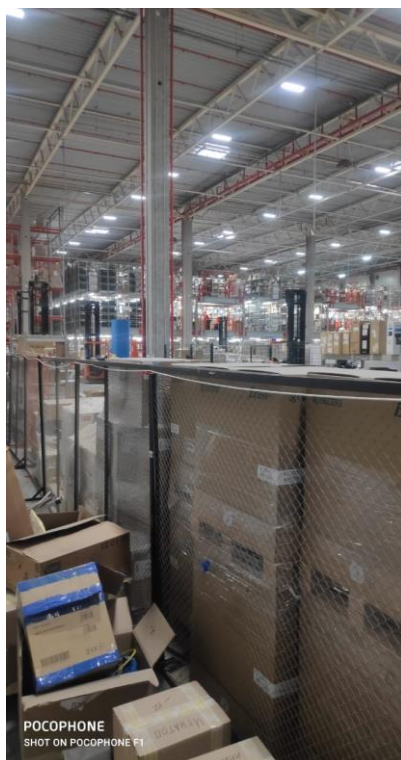


Фото № 47. Нежилое помещение



Фото № 48. Нежилое помещение

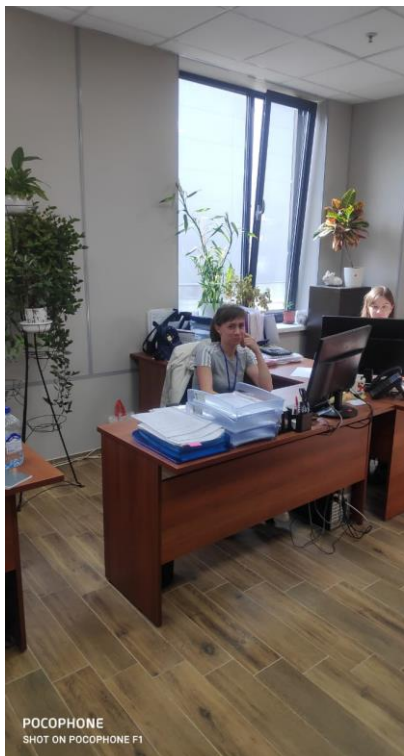


Фото № 49. Нежилое помещение



Фото № 50. Нежилое помещение



Фото № 51. Нежилое помещение



Фото № 52. Нежилое помещение



Фото № 53. Нежилое помещение

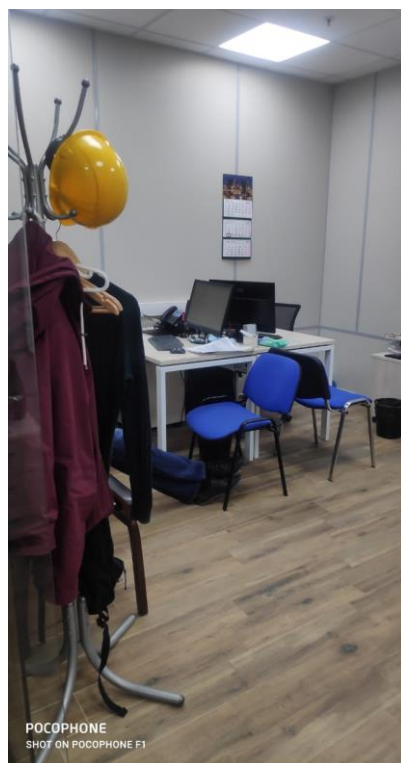


Фото № 54. Нежилое помещение



Фото № 55. Нежилое помещение



Фото № 56. Нежилое помещение



Фото № 57. Нежилое помещение

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

Объекты №1-3

Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево переданы в аренду по Долгосрочному договору аренды от 01.11.2019 г. с ООО «НТС «Градиент», заключенному до 16 марта 2027 года, по условиям которого, арендный поток включает:

Ставку Базовой арендной платы:

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

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м.	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	14 091,6	3 726,63	52 514 179,31
2	Помещения зарядной	157,10	7 560,00	1 187 676,00
3	Помещения АБЧ	1 267,20	7 560,00	9 580 032,00
4	Технические помещения	64	3 726,63	238 504,32
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286	12 060,00	3 449 160,00
6	Машиноместо (легковые автомобили)	35	2 500	1 050 000,00
Итого:				68 019 551,63

Дополнительно, Арендная плата, включает в себя:

- Операционные расходы из расчета 990 (девятьсот девяносто) рублей в год за 1 (один) кв. м Помещений (не включая НДС), которые составляют 15 707 241 руб. в год;
- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

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

Табл. 14. Текущие коммерческие условия заключенных договоров аренды

Наименование	Величина
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. без НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ)	442
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. с НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ)	531

Объекты №4,5

Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 17 247,9 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2, передано в аренду по:

1. Долгосрочному договору аренды от 29.11.2019 г. с ООО «Марвел КТ», заключенному до 06.12.2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БТИ=1 309,6 кв. м., арендный поток составляет:

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

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	1 370,76	3 700,00	5 071 812,00
2	Операционные расходы	1 370,76	990	1 357 052,40
Итого:				6 428 864,40

2. Долгосрчному договору аренды от 29.11.2019 г. с ООО «БалтСтоун», заключенному до 12.08.2025 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БТИ=15 891,70 кв. м., арендный поток составляет:

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

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	15 012,24	3 700,00	55 545 288,0
2	Помещения зарядной	77,3	7 500,00	579 750,0
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	7 500,00	3 465 000,0
4	Помещения АБЧ с кондиционированием	501,60	8 200,00	4 113 120,0
5	Технические помещения	65,1	3 700,00	240 870,0
6	Помещения полумоечной техники	10,6	7 500,00	79 500,0
7	Машинное место (легковые автомобили)	27	2 500	810 000,00
8	Операционные расходы	16 128,84	990	15 967 551,60
Итого:				80 801 079,60

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

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

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

Табл. 17. Текущие коммерческие условия заключенных договоров аренды

Наименование	Величина
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. без НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ)	421
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), руб. кв. м в мес. с НДС (в пересчете на площадь по данным БТИ)	506

Согласно анализу Оценщика ставка аренды по заключенным договорам аренды соответствует рыночному диапазону, средневзвешенная арендная ставка по сдаваемым помещениям составляет 531 и 506 руб. кв. м в мес. с НДС, тогда как диапазон цен предложений по аренде (подробнее см. п. 6.4.1 Отчета) составляет от 514 до 633 руб. за кв. м в мес. с НДС (не включает коммунальные расходы, с учетом операционных расходов) с учетом корректировки на торг. При этом оцениваемые объекты не имеют недозагрузки в связи с полной заполняемостью, а также имеют условия по ежегодной индексации арендной платы, тогда как в рыночных условиях арендные ставки могут как расти, так и снижаться под действием различных социально-экономических факторов.

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А¹⁹.

¹⁹ Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение Московской области ²¹																																
Объем валового продукта	Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23 288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48 605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%.	По итогам 2018 года составил 4,2 трлн руб. Индекс физического объема ВРП (в постоянных ценах) к предыдущему году -103,2 ²²																																
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%, в январе-октябре 2020 г. - 96,9%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,2%, в январе-октябре 2020 г. - 93,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в октябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в январе-октябре 2020 г. - 99,7%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре 2020 г. составил 921,4 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. -7 303,4 млрд рублей, или 99,7%.	Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2020 года по сравнению с январем-сентябрем 2019 года составил 105,7 %. В январе-сентябре 2020 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 403,5 млрд рублей, или 119,2 % (в сопоставимых ценах) к уровню января-сентября 2019 года.																																
Структура экономики региона	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²³ <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2 кв. 2020 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>3,25%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>7,28%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>14,53%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,68%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,56%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,74%</td></tr><tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов</td><td>13,49%</td></tr><tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,45%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%	Добыча полезных ископаемых	7,28%	Обрабатывающие производства	14,53%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%	Строительство	5,74%	Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,49%	Транспортировка и хранение	6,45%	Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: ²⁴ <table><tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2018 г.</th></tr><tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,7%</td></tr><tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2%</td></tr><tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>20,6%</td></tr><tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,8%</td></tr><tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,7%</td></tr><tr><td>Строительство</td><td>5,2%</td></tr></table>	Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,7%	Добыча полезных ископаемых	0,2%	Обрабатывающие производства	20,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%	Строительство	5,2%
Наименование вида экономической деятельности	За 2 кв. 2020 г.																																	
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,25%																																	
Добыча полезных ископаемых	7,28%																																	
Обрабатывающие производства	14,53%																																	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,68%																																	
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,56%																																	
Строительство	5,74%																																	
Торговля оптовая и розничная; ремонт транспортных средств и мотоциклов	13,49%																																	
Транспортировка и хранение	6,45%																																	
Наименование вида экономической деятельности	За 2018 г.																																	
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,7%																																	
Добыча полезных ископаемых	0,2%																																	
Обрабатывающие производства	20,6%																																	
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,8%																																	
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7%																																	
Строительство	5,2%																																	

²⁰ Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – октябрь 2020 года» (опубликовано 20.11.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50800>; «Информация о социально-экономическом положении России. Январь – сентябрь 2020 года» (опубликовано 20.10.2020 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0oy0RLZ/oper-09-2020.pdf>

²¹ Данные Министерства экономики и финансов Московской области «Итоги социально-экономического развития Московской области за январь-сентябрь 2020 года» (опубликовано 03.11.2020 г.) URL: <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-moskovskoi-oblasti/ezhemesyachnaya-godovaya-informatsiya>; Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Доклад о социальном и экономическом положении МО за январь - сентябрь 2020 года» (опубликовано 30.10.2020 г.) URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

²² Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Валовой региональный продукт за 2017-2018 гг.» (опубликовано 02.09.2020 г.) <https://mosstat.gks.ru/folder/64503>

²³ Росстат. Национальные счета. Произведенный ВВП. Квартальные данные по ОКВЭД 2 (КДЕС Ред. 2) (с 2011 г.) (обновлено 09.09.2020) // URL: <https://www.gks.ru/accounts>

²⁴ Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области «Валовой региональный продукт за 2017-2018 гг.» (опубликовано 02.09.2020 г.) <https://mosstat.gks.ru/folder/64503>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²⁰		Социально-экономическое положение Московской области ²¹	
	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	0,43%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	27,0%
	Деятельность в области информации и связи	3,01%	Транспортировка и хранение	6,6%
	Деятельность финансовая и страховая	5,28%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,3%
	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,31%	Деятельность в области информации и связи	1,7%
	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,64%	Деятельность финансовая и страховая	0,5%
	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,11%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	11,1%
	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	9,67%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,8%
	Образование	3,71%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,0%
	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,11%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	4,9%
	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,85%	Образование	3,0%
	Предоставление прочих видов услуг	0,47%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,3%
	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,40%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,1%
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в октябре 2020 г. составил 2976,5 млрд рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2020 г. – 26 902,0 млрд рублей, или 95,4%		Оборот розничной торговли в сентябре 2020 года составил 217,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 97,1 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2020 года – 1 854,9 млрд руб., и 95,9 %.	
			В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-сентябре 2020 года составил 46,2 %, непродовольственных товаров – 53,8 %.	
Индекс потребительских цен	В октябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары -100,6%, непродовольственные товары -100,7%, услуги - 99,9%.		Оборот общественного питания в январе-сентябре 2020 года составил 73,5 млрд руб., или 75,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2019 г.	
	Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,3%.		Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в сентябре 2020 г. по сравнению с августом 2020 г. составил 99,8 %.	
Уровень доходов населения			Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу на продовольственные товары, в сентябре 2020 года по сравнению с августом 2020 года увеличился на 0,6 процентных пункта и составил 99,5 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодовоовощную продукцию составил 100,3 процента.	
			Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в сентябре 2020 года по сравнению с августом 2020 уменьшился на 0,1 процентных пункта и составил 100,4 %.	
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2020 г. составила 49 259 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,0% (в январе-сентябре 2020 г. - на 5,7%).		В сентябре 2020 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно августа 2020 г. составил 100,60 %, декабря 2019 г. –103,24 %, августа 2019 г. –102,92 %.	
	Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,6%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. - также на 3,6%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом		Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2020 года составила 53 724,3 рубля и по сравнению с июлем 2020 года уменьшилась на 4,4 %, по сравнению с августом 2019 года увеличилась на 1,5 %.	
			Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в I квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 3,3 %, во II квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшились на 13,4 %.	
			По данным Министерства социального развития Московской области на конец сентября 2020 года официальный статус безработных получили 148,6	

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение Московской области ²¹
	одем предыдущего года снизились на 4,8%, в январе-сентябре 2020 г. по сравнению с январем-сентябрем 2019 г. снизились на 4,3%. В октябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом в октябре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,5 млн человек, в том числе 1,7 млн человек получали пособие по безработице.	тыс. человек. Численность безработных по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 0,6 процента, или на 847 человек. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец сентября 2020 года составил 3,6 процента экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 77,2 процента безработных. Размеры трудоустройства безработных в сентябре 2020 года были на 20,9 процента больше, чем в августе 2020 года.
Наиболее значимые предприятия региона	В пятерку крупнейших компаний России по объему выручки в 2019 г. вошли Газпром (нефтегазовый сектор), НК «ЛУКОЙЛ» (нефтегазовый сектор), НК «Роснефть» (нефтегазовый сектор), Сбербанк России (финансовый сектор) и РЖД (транспорт). Все компании зарегистрированы в Москве²⁵	Крупнейшие предприятия Московской области: ООО «Тойота Мотор» (торговля автотранспортными средствами), ООО «Катрен» (оптовая торговля), ООО «Леруа Мерлен Восток» (розничная торговля), ПАО «Т ПЛЮС» (электроэнергетика), ООО «ФК Пульс» (торговля оптовой фармацевтической продукцией)²⁶.
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По данным Standard & Poor's (от 17 июля 2020 г.) долгосрочный и краткосрочный рейтинги России по обязательствам в иностранной валюте — на уровне «BBB-/A-3» и долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте — на уровне «BBB/A-2». Прогноз по рейтингам — «Стабильный»²⁷ По данным Moody's (8 февраля 2019 г.) долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте — «Ваа3» (прогноз — «стабильный»). Международное рейтинговое агентство Fitch (от 07 августа 2020 г.) подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России на уровне BBB со стабильным прогнозом.²⁸ Долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте от всех международных рейтинговых агентств «Большой тройки» на данный момент находится на инвестиционном уровне.	Инвестиционный рейтинг Московской области — Максимальный потенциал — минимальный риск (1А).²⁹
Политическая обстановка и иные факторы	Внешние условия, в которых приходится развиваться российской экономике в 2020 году, нельзя признать благоприятными. Обостряются торговые войны между странами, которые замедляют динамику мировой экономики и ведут к сужению возможностей для отечественного экспорта. Особенно большую тревогу вызывает торговая война между США и Китаем. Ситуация на нефтяном рынке продолжает оставаться мало предсказуемой. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, которые никто не намерен отменять. Внутренние условия также будут очень непростыми. В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций,	

²⁵ 500 крупнейших по выручке компаний России. РБК. 2019 // ТОП-100 крупнейших по капитализации компаний России – 2019. <https://www.rbc.ru/rbc500/>

²⁶ Рейтинг крупнейших компаний по России по объему реализованной продукции, URL: https://expert.ru/ratings/rejting-krupnejshih-kompanij-po-rossii-po-ob_emu-realizovannoj-produktsii_0/

²⁷ S&P подтвердило рейтинг России на уровне BBB- со «стабильным» прогнозом, 17 июля 2020 г. // URL: <https://www.interfax.ru/business/717944>

²⁸ Суверенный кредитный рейтинг России, URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

²⁹ Национальное рейтинговое агентство. Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2019 года. // URL: https://raex-a.ru/files/REG_2019_Analytica_Block_Web.pdf

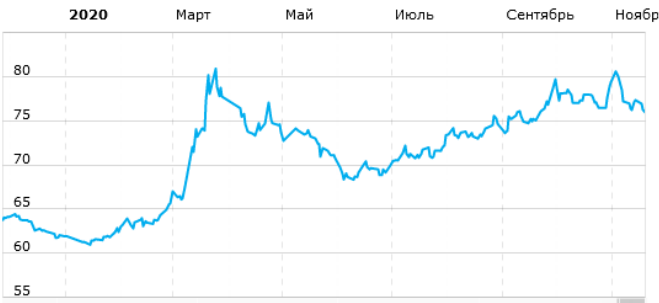
Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России ²⁰	Социально-экономическое положение Московской области ²¹
	роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы). Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности. С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики. В сентябре восстановление деловой активности в российской экономике приостановилось. Это произошло за счет как стабилизации потребительского спроса, так и снижения производственной активности, в первую очередь в обрабатывающих производствах. Восстановление инвестиционного спроса продолжилось, однако заметное сокращение производства инвестиционных товаров в сентябре может указывать на сжатие инвестиционной активности в ближайшие месяцы. В связи с ухудшением эпидемиологической ситуации и уменьшением бюджетного импульса восстановление потребительской активности к концу года может значительно замедлиться. По оценкам Банка России, в 2020 г. ВВП сократится на 4,0 – 5,0%. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закрепитости покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.³⁰	

Рис. 8. Динамика курса доллара в 2020 г.

³⁰ По материалам:

СтатРелт. Анализ апрель –ноябрь 2020 // URL: <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Банк России. Информационно-аналитический комментарий «ЭКОНОМИКА» №9 (57) сентябрь 2020 года (дата публикации 28.10.2020 г.) https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29390/EC_2020-09.pdf

РБК. «Нефть, рубль, пандемия: к чему готовиться рынку коммерческой недвижимости». В. Фадеев. 19.03.2020 г. // URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e7378449a7947ccac3d18b0>

«Между девальвацией и вирусом: что будет с рынком недвижимости» В. Пинаев 14.03.2020 г. // URL: <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.forbes.ru%2Fbiznes%2F394959-mezhdu-devalvatsiy-i-virusom-cto-budet-s-rynkom-nedvizhimosti>

«Как коронавирус и взлет доллара изменят цены на недвижимость в России» Т. Жаткина. 16.03.2020 г. // URL: <https://ura.news/articles/1036279897>

«Что будет с ценами на жилье, если завтра — вторая волна пандемии», 25.09.2020// URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f6dd4c69a79477787efdc79>



Рис. 9. Динамика курса евро в 2020 г.

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

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

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

Выводы: В январе - сентябре 2020 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, строительства и снижение объёмов розничной торговли. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2020 года составила 53 724,3 рубля и по сравнению с июлем 2020 года уменьшилась на 4,4 %, по сравнению с августом 2019 года увеличилась на 1,5 %.

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения во II квартале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшились на 13,4 %. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля (см. представленные графики).

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Табл. 19. Классификация производственно-складской недвижимости³¹

Класс объекта	
Класс А+	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Современное одноэтажное складское здание прямоугольной формы, построенное с использованием негорючих материалов
1.2 Высота потолков	Не менее 12 м от уровня пола до конструктивных элементов здания и инженерных систем
1.3 Сетка колонн	- Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м; - Расстояние между пролетами не менее 24 м; - Наличие защитных сооружений колонн.
1.4 Покрытие пола	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием
1.5 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т./ кв. м для зданий с чистой высотой потолков 12 м
1.6 Высота пола от уровня земли	Уровень пола 1,20 м над уровнем земли
1.7 Зона разгрузки	- Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 800 кв. м складской площади; - Наличие ворот с въездной рамой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок.
1.8 Мезонин	- Мезонин устраивается по фронту погрузки-разгрузки на высоте 5,7 м, глубина мезонина не менее 9 м; - Минимальная нагрузка на пол не менее 1,2 т/ кв. м, наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Электричество	Наличие трансформаторных подстанций у каждого здания, 100% резервирования электрических мощностей
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета 1 зарядная комната площадью 30 кв. м на каждые 10 тыс. кв. м складской площади
2.3 Слаботочные сети	- Наличие оптоволоконных телекоммуникаций; - Наличие подключения минимум двух провайдеров телекоммуникационной связи, отсутствие эксклюзивного договора с провайдером.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей постоянную температуру не менее + 14°, при наружной температуре воздуха -35° (исключая низкотемпературные режимы хранения)
2.5 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	- Наличие автоматической системы пожарной сигнализации; - Наличие резервуаров пожаротушения и насосной станции первого уровня и второго подъема в полном соответствии с требованиями спринклерной системы пожаротушения; - Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.
2.6 Эффективное использование энергоресурсов	Сокращение энерго- и тепло- потерь и сокращение коммунальных затрат посредством применения энергосберегающих технологий по мировым стандартам качества, например: - дополнительное утепление кровли и периметра здания; - использование энергосберегающих ламп.
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	- Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; - Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; - Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	- Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; - Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; - Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами

³¹ Источник: Классификация складских помещений, выполненная компанией KnightFrank, дата публикации 18 сентября 2013 г., <http://www.logistics.ru/warehousing/news/klassifikaciya-skladskih-pomeshcheniy-knight-frank>

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

Класс объекта	
3.3 Парковка	• Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной. • Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	• Наличие общежития на территории; • Наличие пожарного депо на территории; • Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; • Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; • Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала.
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	

Класс объекта	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	- Наличие офисных помещений при складе; - Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	- В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; - Наличие железнодорожной ветки; - Наличие ворот на нулевой отметке.

Так как объекты капитального строительства (№1 и №4 в перечне) представляют собой современные одноэтажные³² здания прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 12 м., с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеют зарядные комнаты, находятся на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей, то объекты относятся к классу А.

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений³³

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

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

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

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

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

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

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

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно

³² Этажность оцениваемых зданий - 1-3. Фактически, внутри объект представляет собой складское преимущественно одноэтажное помещение и антресоли.

³³ Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22.05.2017 г., <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>; Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 3квартал 2020 г. (<https://analytics.brn.media/edition1867/article1868.html>)

затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

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

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

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

Основные типы индустриальных парков:

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

Табл. 20. Список индустриальных парков Московской области 2019-2023 гг.³⁴

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	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»	Создается	Greenfield	Частная
	(Центральный Промышленный Парк)	Создается	Greenfield	Частная
	«Долматово»	Создается	Greenfield	Частная

³⁴ Перечень - список индустриальных парков Московской области - 2019-2023 год,
https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks_catalog_perecheny_spisok_Moskovskaja_oblast

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«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
	«Трапедия»	Намерения	Greenfield	Частная
	«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	«Беладино»	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

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
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
Наро-Фоминский муниципальный район	«База-Производство-Мытищи»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Бекасово-Пожитково»	Создается	Greenfield	Государственная
	«PNK Парк Бекасово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Котово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Петровское»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Агрохаб Евразия»	Создается	Greenfield	Частная
Ногинский муниципальный район	«Малые Семенычи»	Создается	Greenfield	Частная
	«DEGA Кластер Ногинск - индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Богородский индустриальный парк»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Виктория»	Действующий	Greenfield	Частная
	(VICTORIA INDUSTRIAL PARK)			
	«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
	«Карболит»	Проектируемый	Brownfield	Частная
Орехово-Зуевский муниципальный район	«Кабаново»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Г Услица»	Действующий	Brownfield	Частная
Павлово-Посадский муниципальный район	«Власово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Малыгино»	Создается	Greenfield	Частная
Подольский муниципальный район	«Фатеево»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Борисовка»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Валищево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Коледино»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Коледино»	Создается	Greenfield	Частная
	«Сынково»	Создается	Greenfield	Частная
Пушкинский муниципальный район	«Старо-Сырово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Алешкинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Ашукинский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«РИО-Индастриал»	Создается	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Пушкино»	Создается	Brownfield	Частная
	«Холмогоры»	Создается	Greenfield	Частная
Раменский муниципальный район	«Царевский»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Чернское»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Софрино»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Бронницы»	Действующий	Brownfield	Государственная
	«Ангар 2.0»	Создается	Greenfield	Частная
	«Раменское»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк М5»	Создается	Greenfield	Частная

Район Московской области	Название	Статус	Тип	Форма собственности
	«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
	«Суропцево»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Хотьково»	Намерения	Greenfield	Частная
Серпуховский муниципальный район	«Оболенский»	Создается	Greenfield	Частная
	«Серпухов»	Создается	Brownfield	Частная
	«Пушино»	Создается	Brownfield	Частная
Солнечногорский муниципальный район	«Есипово»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Есипово-2»	Намерения	Greenfield	Государственная
	«Радумля»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Север-1»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Север-2»	Создается	Greenfield	Частная
	«Север-3»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Есипово»	Создается	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Шелепаново»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Смарт парк Шереметьево»	Создается	Greenfield	Частная
	«Чашниково»	Намерения	Greenfield	Частная
	«Шереметьево»	Действующий	Greenfield	Частная
Ступинский муниципальный район	«Городище»	Создается	Greenfield	Частная
	«Образцово»	Действующий	Greenfield	Государственная
	«Ступино Квадрат»	Действующий	Greenfield	Частная
	«Ступино-1»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«Ступино» («Комстрин»)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Жилево»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Ступинский»	Проектируемый	Greenfield	Частная
	«PNK Парк Ступино»	Действующий	Greenfield	Частная
Талдомский муниципальный район	«Талдом»	Создается	Greenfield	Частная, Государственная
Чеховский муниципальный район	«Чеховский»	Создается	Greenfield	Частная
Шатурский муниципальный район	«Шатура»	Создается	Brownfield	Государственная
	«Рошальский»	Создается	Greenfield	Частная
Шаховской муниципальный район	«Шаховская»	Создается	Greenfield	Государственная
Щелковский муниципальный район	«Богослово» (BOGOSLOVO)	Действующий	Greenfield	Частная
	«Щелково»	Действующий	Brownfield	Частная
	«Краснознаменск»	Создается	Greenfield	Государственная
	«Сабурово»	Создается	Greenfield	Частная
	ОЭЗ ТВТ «Исток»	Действующий	Greenfield	Государственная

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

Табл. 21. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2020 г., руб./сот.

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	3 000	4 312 824	119 386	1,1%
Для индивидуального жилищного строительства	2 400	7 211 962	278 147	16,7%
Для ведения личного подсобного хозяйства	3 000	3 977 273	99 328	7,4%
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	19 048	1 797 010	280 483	40,1% ³⁵
Среднеэтажная жилая застройка	652 174	1 700 000	743 034	-21,6%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	143 008	1 875 000	502 724	2,6%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	40 000	5 874 992	471 644	0,5%
Рынки	8 413	415 476	209 539	-23,1%
Общественное питание	891 667	3 947 368	2 038 435	5,7%
Гостиничное обслуживание	200 000	1 502 885	512 413	-6,3%
Отдых (рекреация)	13 483	900 000	65 279	20,0%
Служебные гаражи	153 846	761 124	718 750	6,6%
Объекты дорожного сервиса	50 000	3 500 000	433 966	10,9%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	7 101	2 823 529	195 725	10,3%

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения во 3-м квартале 2020 г. составила 195,7 тыс. руб./сот. (+10,3%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.

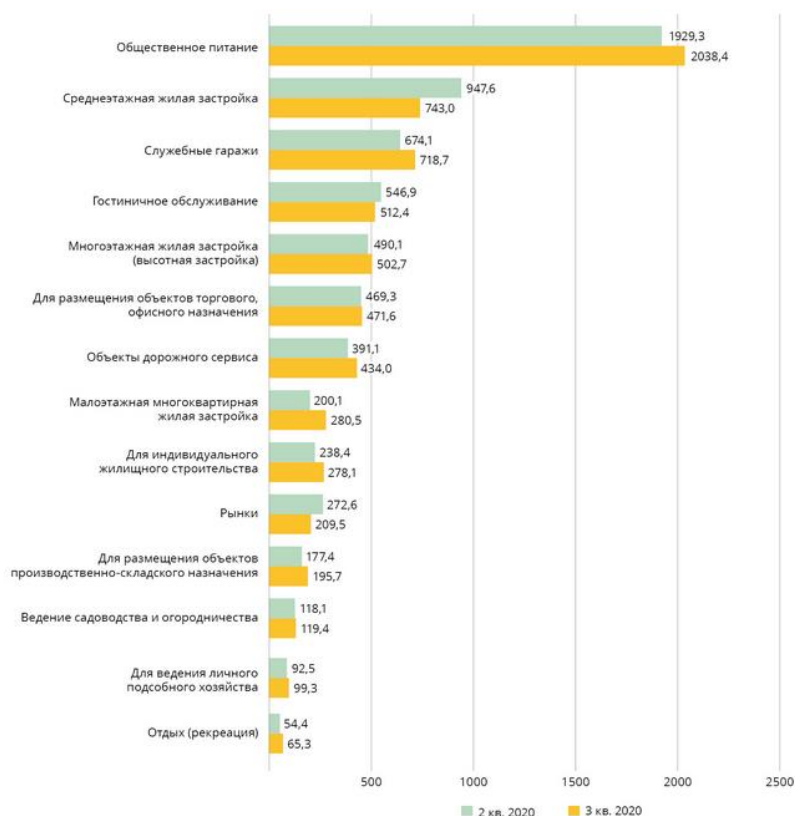


Рис. 10. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 2-3 кв. 2020 г., тыс. руб./сот.

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (355,5 тыс. руб./сот.) зафиксирована для участков площадью от 15 до 30 сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (177,6 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью более 10 га.

³⁵ Из экспозиции выбыл участок площадью 47 га в районе д. Покров (г. о. Чехов), предлагаемый по цене 70 тыс. руб./сот.; на рынок выставлены 2 участка общей площадью 27 га в районе д. Перхушиково (Одинцовский г. о.) по цене 722 тыс. руб./сот.

Табл. 22. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 квартал 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	588 889	н/д	327 568	-2,9%
> 5 ≤ 10	500 000	15,4%	679 792	-11,0%	338 317	5,3%
> 10 ≤ 15	428 571	0,0%	929 392	10,7%	215 586	-19,4%
> 15 ≤ 30	272 059	-19,1%	816 180	-16,1%	355 553	3,1%
> 30 ≤ 50	-	-	753 627	88,6% ³	238 873	-24,1%
> 50 ≤ 100	-	-	357 819	-38,2% ⁴	240 490	5,3%
> 100 ≤ 300	-	-	937 535	22,7%	197 168	-6,2%
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	168 964	-2,0%
> 500 ≤ 1000	761 124	0,0%	-	-	222 356	19,8%
> 1000	-	-	215 037	0,0%	177 578	22,7%

Фактические данные о ценах предложения

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

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

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

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

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Местоположение	Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д. Коледино	Московская область, городской округ Подольск, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 58	Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д.Большое Толбино	Московская область, Подольский район, д. Коледино	Московская область, г. Подольск, рядом с ул. Станционная, 12
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:27:0020709:277	50:27:0010303:6	часть земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:133459	50:27:0020709:490	50:27:0020614:27
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	500,00	141,47	350,00	322,09	231,74
Наличие строений на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства торгово-складского комплекса	Для размещения коммунальных, складских объектов	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Точная ссылка	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243888756/	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-15-ga-pod-torgovorazvlekatelnyy-kompleks-lvovskiy-podolskiy	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-bolshe-tolbino	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-32-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/
Источник информации	+7 915 220-72-89 +7 915 124-36-37	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 495 369-67-52
Цена предложения, руб.	175 000 000,00	40 000 000,00	98 000 000,00	80 000 000,00	75 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	350 000,00	282 745,46	280 000,00	248 377,78	323 638,56
Текст объявления	Земельный участок площадью 50 000 кв. м. Продажа от собственника. Категория земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования для размещения промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра, объектов придорожного сервиса. Участок находится на границе г. Подольск (мкр. Климовск), на территории развитого технопарка Коледино в 20 км. от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе и в 5 км. от ЦКАД, что обеспечивает отличную логистическую доступность. Рядом торговые центры Метро, Леруа Мерлен, Глобус, логистический центр Wildberries. Коммуникации по границе участка (вдоль дороги): газ, вода, канализация (имеются технические условия и проектные решения). По договору о технологическом присоединении к электрическим сетям зарезервирована и подведена к участку мощность в размере 3 мВт.	На пересечении Старого Симферопольского шоссе и Малого Московского Бетонного Кольца (трасса А-107) предлагается к продаже земельный участок площадью 1,5 га. Расстояние до МКАД составляет 33 км. В непосредственной близости расположен рп. Львовский. Построены и зарегистрированы забор и контрольно-пропускной пункт (получены свидетельства). Коммуникации: электричество 80 кВт (можно получить до 400 кВт), при необходимости есть возможность подвести газ, подключиться к канализации и водопроводу. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства торгово-складского комплекса.	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 ж/д ветка, возможно присоединение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - Для размещения коммунальных, складских объектов	Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 3,2 га вблизи д. Коледино Подольского района на территории индустриального парка. Участок расположен в 20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Рельеф участка ровный. На территории парка есть все необходимые коммуникации - электричество, газ, вода/канализация - центральные (сети в собственности индустриального парка и готовы к подключению). Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности.	Лот 291164 Предложение от Собственника! Продажа земельного участка пром. назначения площадью 2,5 Га в экологически чистом районе Подольска - вблизи деревни Северово, ж/д станция Кутузовская под строительство производственно-складского комплекса. Участок правильной формы, имеет ровный рельеф, обеспечен функционированием городскими коммуникациями: водоподведением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного облэнерго-снабжения по электроснабжению предоставляются.
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 248 377,78 до 350 000,00 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 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 Group³⁶ относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для производственно-складской застройки.

Передаваемые права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,12	1,08	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,14	1,07	1,19

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок³⁷

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).

³⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

³⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 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)	1,11	1,05	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	1,14	1,05	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,13	1,07	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	1,06	1,18
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,07	1,19

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения³⁸

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	1,16	1,09	1,25

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей³⁹

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.

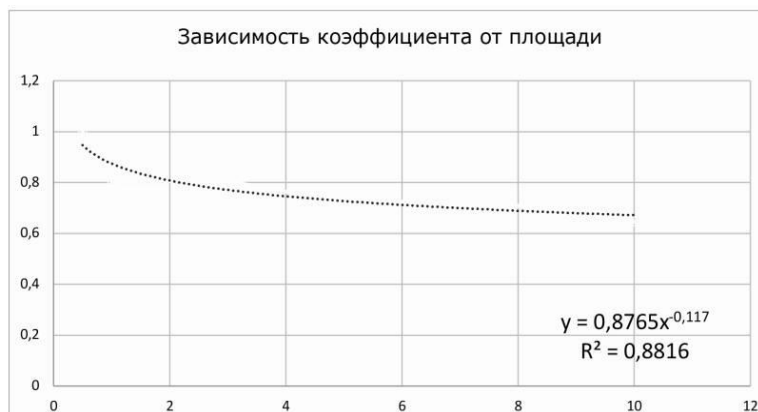


Рис. 14. Зависимость стоимости земельного от участка от площади⁴⁰

³⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

³⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 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 и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений⁴¹

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	1,08	1,20

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа⁴²

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	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,05	1,10

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций⁴³

⁴¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2322-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

⁴² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Уровень благоустройства участка

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,22	1,13
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,04	1,21	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,09	1,27	1,17
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,06	1,03

*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. 18. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры⁴⁴

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	1,11	1,07	1,17

Рис. 19. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке⁴⁵

Наиболее эффективное использование земельного участка

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	11,46%	7,3%	15,40%

Рис. 20. Скидка на торг⁴⁶

⁴⁴ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2321-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

⁴⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁴⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

4.4. Обзор рынка складской недвижимости

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

Предложение

За 9 месяцев 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 592 тыс. м² качественных складских объектов, что в целом соответствует аналогичному показателю III квартала 2019 г., когда объем ввода составил 552 тыс. м². Общий объем предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 15 797 тыс. м².

Год	Квар- тал	Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м ²
2020	Q1	Распределительный центр Wildberries (2-я/3-я очереди)	«А плюс девелопмент»/ Wildberries	92 000
2020	Q3	Распределительный центр Глобус	«Глобус»	60 000
2020	Q3	Коломенский завод	PNK Group	47 000
2020	Q2	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	49 615
2020	Q1	Распределительный центр «Верный»	PLT	44 444
2020	Q1	Логопарк «Быково», корпус Р	«Логопарк Менеджмент»	42 894
2020	Q2	Логистический центр	Lizard	26 971
2020	Q3	Логопарк «Сынково», 16-й и 17-й корпуса	«Строительный альянс»	24 526

Источник: Knight Frank Research, 2020

Рис. 21. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона⁴⁷

В I–III кварталах 2020 г. наблюдался активный ввод собственных складских объектов. По итогам III квартала доля объектов, построенных на своих земельных участках по схеме генерального подряда, увеличилась на 38 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г. и составила 58%, что в абсолютном значении составляет 344 тыс. м². Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр продуктового ритейлера «Глобус» общей площадью 60 тыс. м².

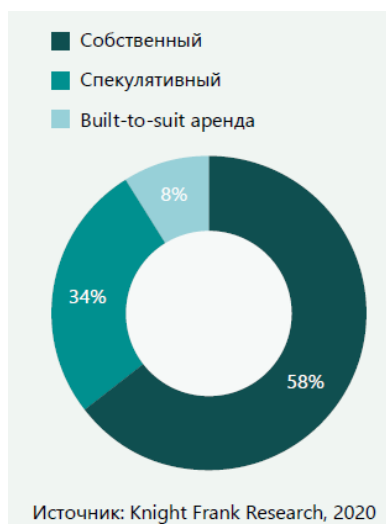


Рис. 22. Распределение введенных в I–III кварталах 2020 г. складских комплексов по типу строительства⁴⁸

⁴⁷ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

⁴⁸ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>



Рис. 23. Динамика ввода и сделок в Московском регионе⁴⁹

По итогам девяти месяцев 2020 г. 34% от общего объема нового строительства, или 203 тыс. м², пришлось на объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. Доля спекулятивных проектов снизилась на 12 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда доля спекулятивных объектов составляла 46%. Крупнейшим объектом стал корпус 3.2 в логопарке «Софьино» площадью более 49 тыс. м².

Также стоит отметить ввод 16-го и 17-го корпусов логопарка «Сынково» общей площадью чуть более 24 тыс. м².

Наибольший объем нового ввода сконцентрирован на расстоянии 15–30 км от МКАД – 51% от общего объема ввода, что в абсолютных значениях составляет 299 тыс. м². На расстоянии 30–45 км от МКАД было реализовано 21%, или 122 тыс. м².

Общий объем складской недвижимости на расстоянии до 30 км от МКАД достиг 11 млн м², подобная концентрация объектов объясняется высоким спросом со стороны клиентов на такие проекты.



Рис. 24. Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД⁵⁰

В III квартале 2020 г. сохранился тренд на снижение доли вакантных площадей в Московском регионе. По итогам девяти месяцев 2020 г. она составила 2,2%, или 346 тыс. м². Помимо высокого спроса на складские площади, уменьшению доли вакантных площадей также способствует строительство собственных объектов. Специалисты компании Knight Frank ожидают сохранение низкого уровня свободных лотов на рынке, и по итогам 2020 года доля вакантных площадей составит 2,1-2,2%.

⁴⁹ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

⁵⁰ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>



Рис. 25. Доля вакантных площадей⁵¹

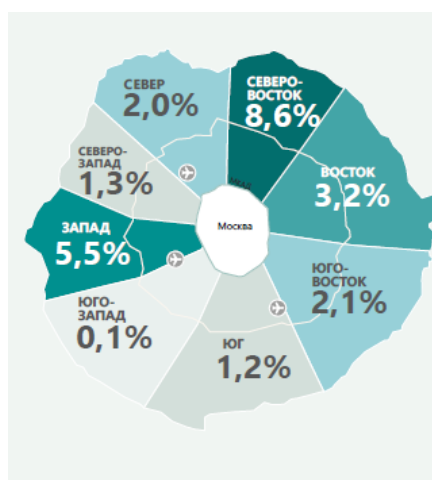


Рис. 26. Доля вакантных площадей по направлениям⁵²

По итогам III квартала 2020 г. на северо-восточном направлении Московского региона отмечено наибольшее предложение свободных площадей в абсолютном значении – чуть более 72 тыс. м², или 8,6% от общего объема предложения на данном направлении. Объем свободных складских блоков на северо-востоке увеличился в 1,5 раза по сравнению с итоговым показателем I полугодия 2020 года. Значительный рост связан с освобождением 55 тыс. м² в индустриальном парке «Холмогоры».

Наименьший объем свободного предложения в абсолютном значении отмечается на юго-западном направлении Московского региона. По итогам III квартала 2020 г. здесь свободно менее 2 тыс. м² качественных складских площадей, или 0,1% от общего объема предложения на данном направлении.

Спрос

По итогам III квартала 2020 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости в Московском регионе составил 985 тыс. м², что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 г., когда объем спроса составил 1 139 тыс. м². Стоит отметить, что в III квартале 2020 г. были заключены крупнейшие за всю историю наблюдения сделки со складской недвижимостью, к примеру аренда по схеме built-to-suit компанией Ozon 130 тыс. м² в складском комплексе «Ориентир Запад», аренда по схеме built-to-suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 91 тыс. м² в «PNK Парк Домодедово» с возможностью расширения до 182 тыс. м².

Наибольшее количество сделок было заключено на южном направлении Московского региона – 34% от общего объема сделок, или 328 тыс. м². На западном направлении Московского региона прошло 27% от всего

⁵¹ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

⁵² Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

объема сделок, или более 255 тыс. м². При этом доля сделок, заключенных на северо-восточном направлении Московского региона, составила 11% от общего объема спроса. Меньше всего активности отмечается на юго-восточном, восточном и северо-западном направлениях: доля сделок со складской недвижимостью на данных направлениях варьируется от 2 до 4%.

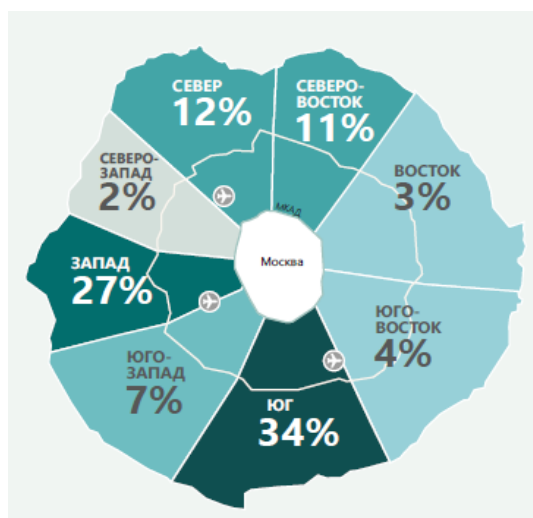


Рис. 27. Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в I–III кварталах 2020 г.⁵³



Рис. 28. Распределение сделок по типу в I–III кварталах 2020 г.⁵⁴



Рис. 29. Распределение сделок по профилю арендаторов/покупателей в I–III кварталах 2020 г.⁵⁵

Наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет 394 тыс. м². Крупнейшей спекулятивной сделкой стала аренда компанией

⁵³ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

⁵⁴ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

⁵⁵ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

Wildberries 46 тыс. м² в логопарке «Raven Russia Пушкино», которая заключена на краткосрочный период. Стоит отметить, что наблюдается снижение доли сделок по спекулятивной аренде. По итогам 2019 г. доля сделок по спекулятивной аренде составляла 75% от совокупного спроса.

При этом на рынке отмечается рост сделок, заключенных по схеме built-to-suit с последующей арендой. По итогам I–III кварталов 2020 г. на подобного типа сделки пришлось 38% от совокупного объема спроса, что на 30 п. п. больше итогового показателя 2019 г., когда она составляла 8% от общего поглощения. Крупнейшие сделки были заключены представителями online-торговли. Так, компания «ВсеИнструменты.ру» арендовала 91 тыс. м² в «PNK Парк Домодедово». Снижение доли спекулятивной аренды и рост доли сделок по схеме built-to-suit обусловлены как невысокой долей вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона, так и наличием особых требований к складским объектам со стороны компаний, представляющих сектор online-торговли и розничного ритейла, которые наиболее активны на рынке в 2020 г.

По итогам девяти месяцев 2020 г. на покупку готовых зданий пришлось 14% от общего объема сделок, или 139 тыс. м².

По итогам III квартала 2020 г. лидером в объеме спроса стал сегмент online-торговли: на него пришлось 43% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет более 425 тыс. м². Основными потребителями складской недвижимости в Московском регионе из этой сферы стали такие компании, как Ozon: по итогам III квартала 2020 г. этой компанией суммарно было заключено более 163 тыс. м², Wildberries: в течение 9 месяцев было совершено сделок на 120 тыс. м², «ВсеИнструменты.ру» – чуть более 115 тыс. м².

Второе место в структуре спроса занял сегмент розничной торговли, объем сделок в котором по итогам III квартала 2020 г. составил 187 тыс. м², или 19% от совокупного поглощения. Доля сделок, заключенных представителями розничной торговли, снизилась на 7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она достигла 26%. 15%, или чуть более 151 тыс. м², пришлось на дистрибьюторские компании.

Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка готового здания компанией «Орион» 34 тыс. м² в «PNK Парк Пушкино».

Год	Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
2020	Q3	Ozon	Online-торговля	«Ориентир Запад»	130 436	BTS аренда
2020	Q3	«ВсеИнструменты.ру»	Online-торговля	«PNK Парк Домодедово»	91 000	BTS аренда
2020	Q2	X5 Retail Group	Розничная торговля	Логопарк «Новая Рига»	89 384	BTS аренда
2020	Q3	Wildberries	Online-торговля	Логопарк «Пушкино»	46 000	Аренда
2020	Q3	IDS Borjomi Russia	Производство	«PNK Парк Северное Шереметьево»	45 020	Продажа
2020	Q2	X5 Retail Group	Розничная торговля	«Ориентир Север-4»	43 800	BTS аренда
2020	Q2	Marvel Logistics	Транспорт и логистика	«PNK Парк Валищево»	40 578	BTS продажа

Рис. 30. Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I–III кварталах 2020 г.⁵⁶

Коммерческие условия

По итогам III квартала 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона составила 4 000 руб./м²/год triple net.

На юго-западе Московского региона сохранился самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – 4 605 руб./м²/год triple net. Высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды обусловлен тем, что на юго-западном направлении основной объем свободного предложения формируется лотами со ставкой аренды 5 000–6 000 руб./м²/год triple net в объектах, которые располагаются недалеко от МКАД.

⁵⁶ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 200 руб./м²/год triple net. Ставка аренды на востоке снизилась на 6% по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она достигала 3 400 руб./м²/год triple net.

Заметное изменение во средневзвешенной запрашиваемой ставке аренды произошло на юго-восточном направлении. По итогам III квартала ставка аренды на юго-востоке составила 3 400 руб./м²/год triple net, снизившись на 6% по сравнению с аналогичным показателем I полугодия 2020 г., когда она достигла 3 600 руб./м²/год triple net. Снижение ставки связано с уходом с рынка качественных складских площадей с запрашиваемой ставкой аренды 3 500–4 100 руб./м²/год triple net.

По итогам девяти месяцев 2020 г. уровень операционных расходов находился в диапазоне 900–1 300 руб./м²/год без учета НДС.

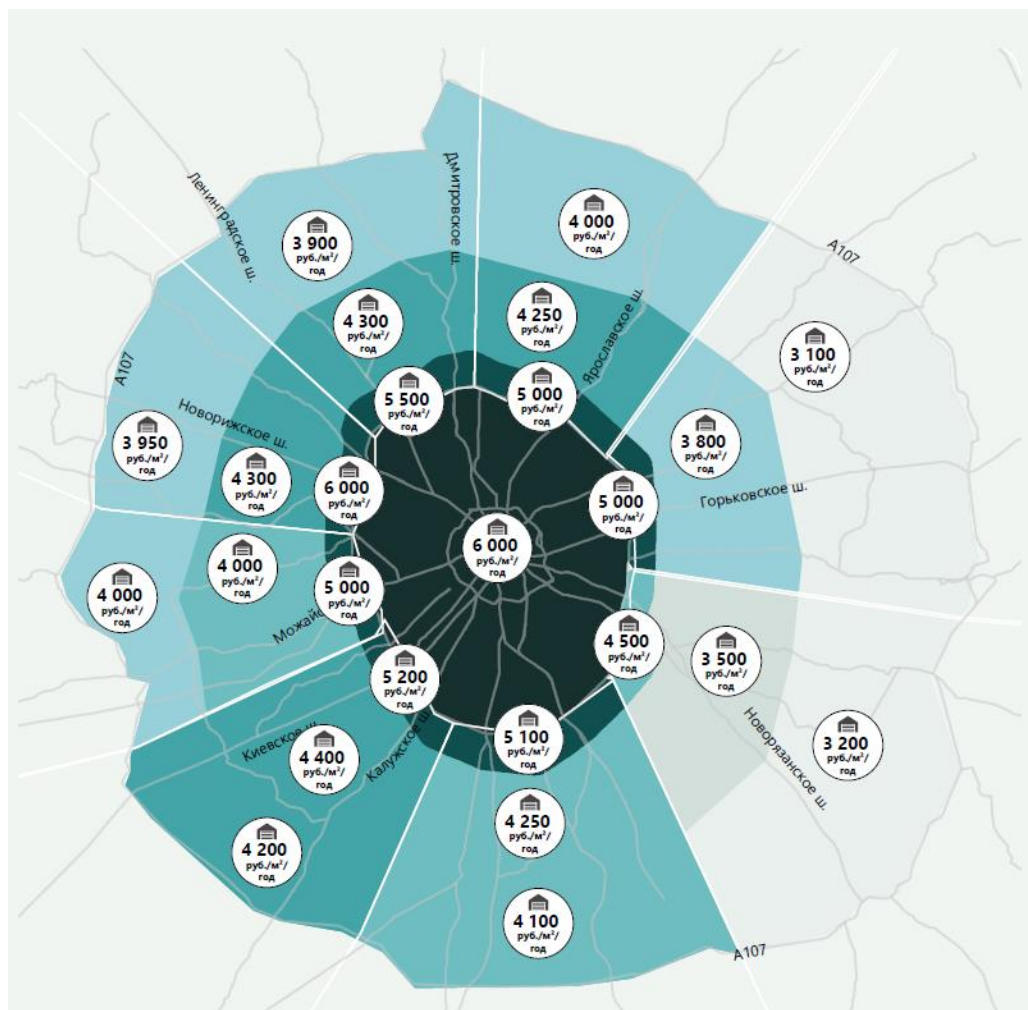


Рис. 31. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net⁵⁷

⁵⁷ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>



Рис. 32. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net⁵⁸

Прогноз

По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 г. общий объем введенной складской недвижимости на рынке Московского региона составит 800–850 тыс. м².

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
Логистический комплекс «Внуково 2»	Logistics Partners	64 500
«Ориентир Север-4»	«Ориентир»	60 000
СК «Саларьево»	«ДДТ Логистик»	23 149
Технопарк «Pererva»	KR Properties	19 340

Рис. 33. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2020 г.⁵⁹

На рынке складской недвижимости наблюдается восстановление деловой активности, снижение которой отмечалось в I квартале на фоне карантинных мер. Таким образом, по итогам 2020 г. общий объем спроса на качественные складские объекты может достигнуть 1 200–1 300 тыс. м². В структуре спроса не ожидается кардинальных изменений.

При отсутствии критических внешних факторов и сохранении макроэкономической стабильности к концу 2020 года доля вакантных площадей лишь продолжит снижаться до уровня 2,1–2,2%.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2020 года сохранится на текущем уровне и составит 4 000 руб./ м²/год triple net.

Рынок складской недвижимости на текущий момент – один из самых стабильных сегментов рынка, ставки аренды на котором, благодаря низкому объему нового строительства и низкой доле вакантных площадей, имеют высокий потенциал роста. Но текущая макроэкономическая неопределенность будет сдерживать значительный рост ставок.

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;

⁵⁸ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

⁵⁹ Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

- 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 до 30 тыс. кв. м (включительно).

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Местоположение	Московская обл., Домодедово г. о., Шахово д., 60сб	Московская область, Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А	Московская обл., Подольский район, с. Сырково, Территория технопарка, Сырково-2 (Новоселки)	Московская обл., Подольск г. о., Новоселки д., Технопарка территория
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Помещение и доля в праве на участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности на здание и участок	Право собственности на помещение и долю в участке	Право собственности на помещение и долю в участке
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	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	27 731,0	6 110,0	6 988,0	10 303,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Доля административных помещений, %	4,7%	14,7%	4,3%	4,9%
Доля складских площадей, %	95,3%	85,3%	95,7%	95,1%
Класс качества	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	27 731,00	6 110,00	6 988,00	10 303,00
площадь зданий с металлическими стенами, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
отапливаемые площади, кв. м	27 731,00	6 110,00	6 988,00	10 303,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	https://www.cian.ru/sale/commercial/243123516/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234451250/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236867704/

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Источник данных	PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость, +7 495 150-03-23	Респект Недвижимость, тел.: +7 967 126-39-84	Praedium, +7 499 444-17-68	Bright Rich CORFAC International Moscow, +7 495 481-46-92
Цена предложения, руб.	1 331 088 000,0	335 500 000,0	401 810 000,0	489 392 500,0
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	48 000	54 910	57 500	47 500
Цена предложения, руб./кв. м без НДС	40 000	45 758	47 917	39 583
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения объекта оценки находятся в диапазоне от 47 500 до 57 500 руб./кв. м с НДС или от 40 000 до 47 917 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Местоположение	Московская область, Домодедово г.о., мкр. Белые столбы, вл3/3	Московская обл., Подольск г.о., Покров село, ул. Полевая, 1	Московская область, Подольский район, г. Подольск, ул. Поливановская, д.9	Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарк территория, 10с1
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	15 000,0	6 500,0	20 017,0	11 181,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Доля складских площадей, %	95,3%	94,6%	96,0%	93,3%
Доля административных помещений, %	4,7%	5,4%	4,0%	6,7%
Класс качества	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры

Характеристики / Объекты сравнения	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Стеллажное оборудование отсутствует	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
Точная ссылка	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236920152/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/220028900/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/
Источник данных	+7 903 720-77-11	Bright Rich CORFAC +7 495 481-46-92	тел: +7 495 481 4692	Skladium +7 495 637-80-14
Арендная плата, руб.	8 125 000	3 770 000	11 409 690	7 454 000
НДС в арендной плате	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов	542	580	570	667
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц без НДС с учетом ОРЕХ без коммунальных расходов	451	483	475	556
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Включены	Включены	Включены	Включены
Использование в расчетах	+	+	+	+

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

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

Ценообразующие факторы

Ниже представлены данные исследования ABN Group⁶⁰ относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 09.01.2020 г. производственно-складская недвижимость делится на высококлассные специализированные объекты и низкокласные объекты. Корректировки принимались по высококлассным специализированным объектам, в случае отсутствия корректировок по каким-либо факторам использовались данные по низкокласным объектам.

Местоположение

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

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,04	1,14
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	1,12	1,06	1,17
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	1,04	1,16
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	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения⁶¹

Физические характеристики

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, кв. м	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,48	1,59	1,70	1,83
	100-250	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46	1,56	1,68
	250-500	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34	1,43	1,54
	500-1000	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,43
	1000-1500	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,23	1,32
	1500-2000	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,14	1,24
	2000-5000	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07	1,16
	5000-10000	0,59	0,64	0,70	0,76	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,55	0,59	0,65	0,70	0,76	0,81	0,87	0,93	1,00

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости по фактору площади (масштаба)⁶²

⁶⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶¹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶² Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,16	1,07	1,22

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов производственно-складской недвижимости по фактору тип объекта⁶³

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В»	1,19	1,13	1,25

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов производственно-складской недвижимости по фактору класс объекта⁶⁴

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)	1,20	1,13	1,25
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	0,90	0,83	0,96

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние⁶⁵

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта	1,25	1,20	1,35

Рис. 39. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление⁶⁶

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	0,97	0,90	1,05

Рис. 40. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складского назначения на материал стен⁶⁷

⁶³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г. (использовались данные по низкокласным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

⁶⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г. (использовались данные по низкокласным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)

⁶⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

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	1,48	1,20	1,66

Рис. 41. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на назначение частей производственно-складского комплекса⁶⁸

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	1,10	1,05	1,15

Рис. 42. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁶⁹

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ	1,06	1,05	1,12

Рис. 43. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов⁷⁰

№	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	1,04	1,16	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁷¹

⁶⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁶⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁷⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁷¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

Уровень вакантных площадей (недозагрузки)

Табл. 26. Уровень вакантных площадей (недозагрузки) Московского региона (южное направление)⁷²

№ п/п	Источник	Потери от недозагрузки, % от ПВД
1	Складская недвижимость Московского региона, 2 квартал 2020, https://www.cbre.ru/ru-ru/report-download?pubid=ed888ca8-b105-45de-911b-091e9165d099 График 7: Свободные площади по шоссе во II кв. 2020 гг. Тыс. кв. м Свободные площади Доля свободных площадей, % * Новорязанское Киевское Каширское Новорижское Ленинградское Горьковское Симферопольское Дмитровское МКАД Ярославское Минское © ООО «Сп Бн Ричард Эллис» 2020	1,00% (по Симферопольскому шоссе)
2	Рынок складской недвижимости. Москва - 3 квартал 2020 года. https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf Доля вакантных площадей по направлениям Среднее значение	1,20% (данные по юго-зоне расположения оцениваемых объектов)
Среднее значение		1,10%

⁷² Следует отметить, что информация по вакантности по направлениям представлена не во всех обзорах рынка, Оценщик приводит в таблице только данные из обзоров, в которых имеются данные по южному направлению

Ставки капитализации

Табл. 27. Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона

№ п/п	Источник	Ставка капитализации, %
1	Инвестиции в недвижимость России, 2 кв. 2020 г., http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q2%202020%20investment%20market_rus_zGBK.pdf?e=1600936815&h=4def7d3468f66a4e91efccd3fb7c99e4 График 6: Динамика ключевой ставки ЦБ и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве © ООО «Си Би Ричард Эллис» 2020	10,75%
2	Рынок инвестиций. Россия - 3 квартал 2020 г., https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-3-kvartal-2020-7552.pdf Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости Источник: Knight Frank Research, 2020	10,50%
Среднее значение		10,63%

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.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,09	6,80	12,79
Складские объекты класса «В»	10,45	6,97	14,51

Рис. 45. Скидки на торг при продаже производственно-складских объектов⁷³

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	8,71	5,06	12,73
Складские объекты класса «В»	8,96	5,50	13,06

Рис. 46. Скидки на торг при аренде производственно-складских объектов⁷⁴

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 3-м квартале 2020 г. составила 195,7 тыс. руб./сот. (+10,3%), во 2-м квартале 2020 г. составляла 177,4 тыс. руб./сот. (+5,2%). Таким образом, на земельном рынке наблюдается рост цен предложения, который ускорился в 3 квартале 2020 г.
- Диапазон цен предложения на участки промышленного назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемыми, составляет от 248 377,78 до 350 000,00 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.
- За 9 месяцев 2020 г. было введено в эксплуатацию 592 тыс. м² качественной складской недвижимости, что соответствует показателям 2019 г. По итогам III квартала 2020 г. доля вакантных площадей в Московском регионе составила 2,2%. Общий объем сделок на рынке складской недвижимости достиг 985 тыс. м², что на 14% меньше аналогичного показателя 2019 г.
- На рынке Московского региона сохраняется высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды. По итогам III квартала 2020 г. она составила 4 000 руб./м²/год triple net или 333 руб. м²/мес. triple net.
- По итогам девяти месяцев 2020 г. уровень операционных расходов находился в диапазоне 900–1 300 руб./м²/год без учета НДС.
- Диапазон ставок аренды на складские объекты, сопоставимые с оцениваемыми, по исследованиям Оценщика не имеет значительных колебаний и составляет 542 до 667 руб./кв. м/мес. с НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей) или от 451 до 556 руб./кв. м/мес. без НДС (с учетом операционных расходов, без коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 47 500 до 57 500 руб./кв. м с НДС или от 40 000 до 47 917 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

⁷³ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁷⁴ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

Юридическая правомочность

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

Физическая осуществимость

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

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

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

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

Выводы:

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

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

Табл. 28. Описание объектов сравнения

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки № 1-3	Объекты оценки № 4, 5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	Московская обл., Домодедово г. о., Шахово д., 60с6	Московская область, Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А	Московская обл., Подольский район, с. Сырково, Территория технопарка, Сырково-2 (Новоселки)	Московская обл., Подольск г. о., Новоселки д., Технопарка территория
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Помещение и доля в праве на участок
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 помещение и долю в участке	Право собственности на помещение и долю в участке
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	18 ноября 2020 г.	18 ноября 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.
Скидка к цене предложения	х	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	17 247,9	27 731,0	6 110,0	6 988,0	10 303,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Доля административных помещений, %	8,0%	5,5%	4,7%	14,7%	4,3%	4,9%
Доля складских площадей, %	92,0%	94,5%	95,3%	85,3%	95,7%	95,1%
Класс качества	А	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
площадь зданий с капитальными стенами (кирпич, блоки), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь зданий со стенами из сэндвич панелей, кв. м	15 768,00	17 247,90	27 731,00	6 110,00	6 988,00	10 303,00
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	15 768,0	17 247,9	27 731,00	6 110,00	6 988,00	10 303,00
неотапливаемые площади, кв. м	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки № 1-3	Объекты оценки № 4, 5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	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	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/243123516/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234451250/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236867704/
Источник данных	x	x	PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость, +7 495 150-03-23	Респект Недвижимость, тел.: +7 967 126-39-84	Praedium, +7 499 444-17-68	Bright Rich CORFAC International Moscow, +7 495 481-46-92
Цена предложения, руб.	?	?	1 331 088 000,0	335 500 000,0	401 810 000,0	489 392 500,0
НДС	x	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	?	?	48 000	54 910	57 500	47 500
Текст объявления	x	x	Продается складской комплекс категории А – 27 731 м. кв. Ограничения отсутствуют. Объект находится на юге Московской области, Домодедово, Каширское шоссе, в 42 км от МКАД. Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель ЕВГДА и чистые потоки предоставляются по запросу. ТУ, коммуникации и безопасность: 1500 кВт, канализация, пожарная сигнализация, дымоудаление, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территорию, и интернет, объект под охраной (ЧОП). Бесплатный въезд на территорию. Парковка: для а/м от 10г, на территории есть действующая ж/ж ветка,	Производственно-складской комплекс, класса А, общей площадью 6100 кв. м (5 200 кв. м - складская зона, 900 кв. м – административно -бытовые помещения). Построен объект в 2018 г. Здание располагается на участке площадью 1,1 Га, огороженном забором из профильного металлического листа, имеющим двое въездных ворот. Имеется парковка для грузового и легкового транспорта. Прилегающая к зданию территория выполнена промышленным пирогами: армированная монолитная бетонная плита толщиной 150 мм, верхний слой - асфальт. Характеристики здания: Несущий каркас металлические колонны, балки, металлические фермы.	В первом в России мультифункциональном парке «Сынково» успешно реализовано четыре формата - это складская логистика, производство, фармацевтический кластер и новый для нашей страны формат light industrial. Мультипарк «Сынково» расположен в черте городского округа Подольск, в 28 км от МКАД на Симферопольском шоссе и пересечении А101 с М2 и ЦКАД. Общая площадь земельного участка - 57 га.	Продажа сухого склада в складском комплексе от собственника. Ввод в эксплуатацию - II квартал 2021 года. Склад расположен в Южном направлении по адресу: Московская область, с. Сынково, Симферопольское шоссе. Расстояние от МКАД - 24 км. Остановка общественного транспорта в 100 метрах от комплекса. Технические параметры склада: Класс: А. Тип: сухой (+14/+24). Этажность: 1 эт. Общая площадь: 270 000 м². Офисные площади: есть. Год постройки: 2014 г. Паркинг (грузовые автомобили): 500 м. мест. Паркинг (легковые автомобили): 1 000 м. мест. Рабочая высота потолков: 12 м.

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки № 1-3	Объекты оценки № 4, 5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
			планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу На объекте возможно организовать: сухой склад.	Ограждающие конструкции сэндвич панели пир толщиной 100 мм (производство профхолод). Высота потолков 15,4 метров, до потолка, рабочая 12-13 м. Кровля мембранная с внутренним водосток, толщина кровельного пирога 160 мм. Выполнена с применением минеральной ваты Rockwool, ПВХ мембраны Fatrafol толщиной 1,2 мм. Сифонная система Geberit. Наличие пандуса есть. Ворота 9 шт. - оборудованы шестью автоматическими перегрузочными платформами (доклевеллеры). Производство Alutech. Пол промышленный с обеспыливающим покрытием, допустимая нагрузка 7 тонн/кв. м, плита 200 мм, двойное армирование. Коммуникации: Центральное водоснабжение (договор с Водоканалом) Центральное водоотведение (договор с Водоканалом). Электрическая мощность 650 кВт, (договор с Мосэнергосбыт), есть возможность расширения мощности без ограничения. Интернет - волоконно-оптическая линия связи с возможностью выбора оператора (Цифра один, Ростелеком, Климовск		Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием. Уровень пола: 1.2 м. Нагрузка на пол: 8 тонн/м². Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения. Пожарная сигнализация: есть. Количество доков: 1 на 1 000 м². Шаг колонн: 12 x 24 м. Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая. НДС включен в стоимость. 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 удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки № 1-3	Объекты оценки № 4, 5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
				net и др.). Есть возможность использования двух и более операторов одновременно. Подъезд евро фур есть. Кран-балок - нет. Инженерные сети: 1. Наружный пожарный водопровод с пожарными гидрантами (повысительная насосная станция) . 2. Внешнее и внутреннее освещение. 3. Система воздушного отопления пушками Вулкан в складской зоне(что позволяет поддерживать температуру воздуха свыше 20 градусов). 4. Система водяного отопления в офисной части. 5. Есть возможность для оборудования дополнительных душей и санузлов. 6. Есть возможность установки системы спринклерного пожаротушения. Цена продажи 55 000 р. кв. м.!		
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	х	Площадь административных помещений 1 300 кв. м. Арендная ставка по действующим договорам аренды рыночная	Площадь административных помещений 900 кв. м.	Площадь административных помещений 300 кв. м.	Площадь административных помещений 500 кв. м.

Характеристики / Объекты сравнения	Объекты оценки № 1-3	Объекты оценки № 4, 5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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 (сгруппированы⁷⁵ 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- 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);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

6.1.5. Внесение корректировок

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Объект оценки и объекты-аналоги представлены на праве собственности, корректировка не требуется. На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, корректировка не требуется.

У объектов недвижимости в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, аренда. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. Согласно анализу Оценщика, условия договоров аренды соответствуют рыночным, в связи с чем дополнительный учет данного факта также не требуется. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

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

⁷⁵ 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.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,09	6,80	12,79
Складские объекты класса «В»	10,45	6,97	14,51

Рис. 47. Скидки на торг⁷⁶

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,09%.

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

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	48 000	54 910	57 500	47 500
Передаваемые имуще- ственные права, ограни- чения (обременения) этих прав	Право собствен- ности на здание и участок	Право собствен- ности на здание и участок	Право собствен- ности на здание и участок	Право собствен- ности на помеще- ние и долю в участке	Право собствен- ности на помеще- ние и долю в участке
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	48 000	54 910	57 500	47 500
Условия финансиро- вания состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные усло- вия отсутствуют	Нетипичные усло- вия отсутствуют	Нетипичные усло- вия отсутствуют	Нетипичные условия отсут- ствуют	Нетипичные усло- вия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	48 000	54 910	57 500	47 500
Дата продажи	18 ноября 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	48 000	54 910	57 500	47 500
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-10,09%	-10,09%	-10,09%	-10,09%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	43 157	49 370	51 698	42 707
Последовательные кор- ректировки, суммарно	x	-10,09%	-10,09%	-10,09%	-10,09%
Скорректированная по последовательным эле- ментам цена, руб./кв. м	x	43 157	49 370	51 698	42 707

⁷⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 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, 09.01.2020 г.

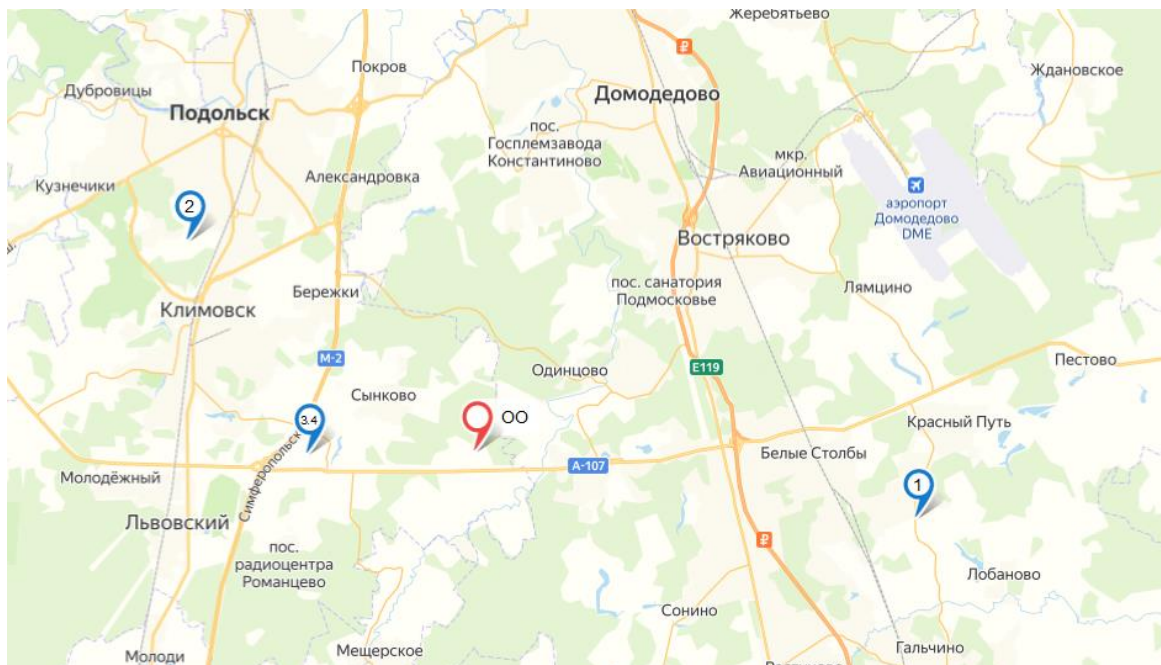


Рис. 48. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемых объектов (ОО) на карте

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,04	1,14
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	1,12	1,06	1,17
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	1,04	1,16
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	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения⁷⁷

⁷⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Табл. 30. Расчет корректировок на местоположение

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

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,48	1,59	1,70	1,83
	100-250	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46	1,56	1,68
	250-500	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34	1,43	1,54
	500-1000	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,43
	1000-1500	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,23	1,32
	1500-2000	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,14	1,24
	2000-5000	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07	1,16
	5000-10000	0,59	0,64	0,70	0,76	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,55	0,59	0,65	0,70	0,76	0,81	0,87	0,93	1,00

Рис. 50. Зависимость от площади для объектов производственно-складской недвижимости⁷⁸

Табл. 31. Расчет корректировок на площадь для оцениваемых объектов

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0 17 247,9	27 731,0	6 110,0	6 988,0	10 303,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	- 7,00%	- 7,00%	0,00%

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

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

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

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется.

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.

⁷⁸ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

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	1,48	1,20	1,66

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов⁷⁹

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.

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

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_{np} – доля производственно-складских помещений от общей площади;
- C_{np} – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м производственно-складских помещений ($C_{np}=1$);
- $D_{ад}$ – доля офисно-бытовых помещений от общей площади;
- $C_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости производственных ($C_{np}=1,48$).

Табл. 32. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов №1-3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0	27 731,0	6 110,0	6 988,0	10 303,0
Доля административных помещений, %	8,0%	4,7%	14,7%	4,3%	4,9%
Доля складских площадей, %	92,0%	95,3%	85,3%	95,7%	95,1%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0386	1,0225	1,0707	1,0206	1,0233
Величина корректировки, %	х	1,57%	-3,00%	1,76%	1,49%

Табл. 33. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов №4-5

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9	27 731,0	6 110,0	6 988,0	10 303,0
Доля административных помещений, %	5,5%	4,7%	14,7%	4,3%	4,9%
Доля складских площадей, %	94,5%	95,3%	85,3%	95,7%	95,1%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0264	1,0225	1,0707	1,0206	1,0233
Величина корректировки, %	х	0,38%	-4,13%	0,57%	0,31%

Корректировка на наличие ж/д ветки. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов №2-4 ж/д ветка отсутствует, корректировка не требуется. У объекта-аналога №1 имеется ж/д ветка, требуется корректировка.

⁷⁹ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

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	1,10	1,05	1,15

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на ж/д ветку⁸⁰

Табл. 34. Расчет корректировки на ж/д ветку

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	x	-9,09%	0,00%	0,00%	0,00%

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 объекта-аналога №2 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №№ 1,3,4 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании.

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

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁸¹

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

Табл. 35. Расчет корректировки на наличие недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

⁸⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

⁸¹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПирелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://statpiert.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

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

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

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

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

- $C_{np.i}$ – 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.

Табл. 36. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых объектов №1-3 по рыночному (сравнительному подходу)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	43 157	49 370	51 698	42 707
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 1	Московская обл., Домодедово г.о., Шахово д., 60с6	Московская область, Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А	Московская обл., Подольский район, с. Сырково, Территория технопарка, Сырково-2 (Новоселки)	Московская обл., Подольск г.о., Новоселки д., Технопарка территория
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	х	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	4 316	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	27 731,0	6 110,0	6 988,0	10 303,0
Корректировка, %	х	0,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-3 456	-3 619	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Помещение и доля в праве на участок
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	1,57%	-3,00%	1,76%	1,49%
Корректировка, руб./кв. м	х	678	-1 481	910	638
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	-9,09%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-3 923	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	х	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	2 158	0	2 585	2 135
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	7,48%	-10,00%	-0,24%	6,49%
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	3 228,6	-4 937,3	-123,8	2 773,1
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	х	46 385	44 432	51 574	45 480
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	26%	10%	14%	6%
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,74	0,90	0,86	0,94
Коэффициент вариации	х	7%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	16%			
Весовой коэффициент	100%	22%	26%	25%	27%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	46 929	10 021	11 622	12 926	12 360
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	739 976 472				
Итоговая стоимость без НДС, руб.⁸²	631 617 727				

⁸² Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта.

Табл. 37. 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 №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	43 157	49 370	51 698	42 707
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2	Московская обл., Домодедово г. о., Шахово д., 60сб	Московская область, Подольский район, г. Подольск, ул. Станционная, 22с13А	Московская обл., Подольский район, с. Сырково, Территория технопарка, Сырково-2 (Новоселки)	Московская обл., Подольск г. о., Новоселки д., Технопарка территория
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	х	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	4 316	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	17 247,9	27 731,0	6 110,0	6 988,0	10 303,0
Корректировка, %	х	0,00%	-7,00%	-7,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-3 456	-3 619	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение и доля в праве на участок	Помещение и доля в праве на участок
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	0,38%	-4,13%	0,57%	0,31%
Корректировка, руб./кв. м	х	166	-2 041	295	131
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	-9,09%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	-3 923	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	х	5,00%	0,00%	5,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	2 158	0	2 585	2 135
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	6,29%	-11,13%	-1,43%	5,31%
Относительная коррекция, руб./кв. м	х	2 716,0	-5 497,3	-739,0	2 266,3
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	х	45 873	43 872	50 959	44 974
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	24%	11%	13%	5%
1-ABS(суммарная корректировка)	х	0,76	0,89	0,87	0,95
Коэффициент вариации	х	7%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	16%			
Весовой коэффициент	100%	22%	26%	25%	27%
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	46 397	9 998	11 251	12 858	12 290
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	800 250 816				
Итоговая стоимость без НДС, руб.⁸³	680 681 347				

⁸³ Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта.

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например,

затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

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

Выбор метода расчета

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

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемым участком, 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 оцениваемого земельного участка. Но, принимая во внимание, что использование этих методов потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), Оценщик считает некорректным их использование для расчета стоимости земли.

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

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

Выявление сопоставимых объектов

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

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

Табл. 38. 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	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево		Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д. Коледино	Московская область, городской округ Подольск, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 58	Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д.Большое Толбино	Московская область, Подольский район, д. Коледино	Московская область, г. Подольск, рядом с ул. Станционная, 12
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
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги		В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Кадастровый номер	50:27:0020806:2718	50:27:0020806:2525	50:27:0020709:277	50:27:0010303:6	часть земельного участка с кадастровым номером 50:27:0000000:133459	50:27:0020709:490	50:27:0020614:27
Тип объекта	Условно свободный земельный участок		Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются		Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	18 ноября 2020 г.	18 ноября 2020 г.	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
Скидка к цене предложения	х	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	376,32	343,51	500,00	141,47	350,00	322,09	231,74
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки №3	Объект оценки №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка ⁸⁴		Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населённых пунктов		Земли населенных 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 промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства торгово-складского комплекса	Для размещения коммунальных, складских объектов	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка		Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	x	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243888756/	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-15-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-lvovskiy-podolskiy	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-965-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-bolshoe-tolbino	https://kupizemli.ru/yug/simferopolskoe/uchastok-32-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-koledino-podolskiy	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/240709090/
Источник информации	x	x	+7 915 220-72-89 +7 915 124-36-37	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 495 369-67-52
Цена предложения, руб.	?	?	175 000 000,00	40 000 000,00	98 000 000,00	80 000 000,00	75 000 000,00
Цена предложения, руб./сот.	?	?	350 000,00	282 745,46	280 000,00	248 377,78	323 638,56
Текст объявления	x	x	Земельный участок площадью 50 000 кв. м. Продажа от собственника. Категория земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования для размещения	На пересечении Старого Симферопольского шоссе и Малого Московского Бетонного Кольца (трасса А-107) предлагается к продаже земельный участок площадью 1,5 га.	На продажу предлагается земельный участок площадью 9,6 га в 30 км от МКАД вблизи д. Большое Толбино. Участок расположен	Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 3,2 га вблизи д. Коледино Подольского района на территории индустриального	Лот 291164 Предложение от Собственника! Продажа земельного участка пром. назначения площадью 2,5 Га в экологически чистом районе Подольска -

⁸⁴ Так 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	Объект-аналог №5
			промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра, объектов придорожного сервиса. Участок находится на границе г. Подольск (мкр. Климовск), на территории развитого технопарка Коледино в 20 км. от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе и в 5 км. от ЦКАД, что обеспечивает отличную логистическую доступность. Рядом торговые центры Метро, Леруа Мерлен, Глобус, логистический центр Wildberries. Коммуникации по границе участка (вдоль дороги): газ, вода, канализация (имеются технические условия и проектные решения). По договору о технологическом присоединении к электрическим сетям зарезервирована и подведена к участку мощность в размере 3 мВт.	Расстояние до МКАД составляет 33 км. В непосредственной близости расположен рп. Львовский. Построены и зарегистрированы забор и контрольно-пропускной пункт (получены свидетельства). Коммуникации: электричество 80 кВт (можно получить до 400 кВт), при необходимости есть возможность подвести газ, подключиться к канализации и водопроводу. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для строительства торгово-складского комплекса.	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	парка. Участок расположен в 20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Рельеф участка ровный. На территории парка есть все необходимые коммуникации - электричество, газ, вода/канализация - центральные (сети в собственности индустриального парка и готовы к подключению). Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности.	вблизи деревни Северово, ж/д станция Кутузовская под строительство производственно-складского комплекса. Участок правильной формы, имеет ровный рельеф, обеспечен функционирующими городскими коммуникациями: водоподведением и канализацией. Газорегуляторный пункт расположен в 50 метрах от границы участка. Лимиты районного облэнергобыта по электрообеспечению предоставляются.
Информация, полученная в результате интервьюирования	x	x	-	-	-	-	Кадастровый номер и площадь участка

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 (сгруппированы⁸⁵ 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);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
- 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);
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. У оцениваемых земельных участков в составе Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): доверительное управление, сервитут. Ограничение в виде доверительного управления не учитывается, так как в случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления. Описание влияния сервитута на стоимость участка приведено в п. 3.3 Отчета.

Правом оцениваемого земельного участка и всех объектов-аналогов является право собственности, корректировка не требуется. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Под корректировкой цен на время понимается учет изменения цен на рынке с течением времени. Предложения по продаже

⁸⁵ Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

объектов сравнения подобраны в период, максимально приближенный к дате оценки, и актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,46%	7,3%	15,40%

Рис. 54. Скидки на торг⁸⁶

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 11,46%.

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

Табл. 39. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./сот.	?	350 000	282 745	280 000	248 378	323 639
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	350 000	282 745	280 000	248 378	323 639
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	350 000	282 745	280 000	248 378	323 639
Дата продажи	18 ноября 2020 г.	ноя.20	ноя.20	ноя.20	ноя.20	ноя.20
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	350 000	282 745	280 000	248 378	323 639
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-11,46%	-11,46%	-11,46%	-11,46%	-11,46%
Скорр. цена, руб./сот.	x	309 890	250 343	247 912	219 914	286 550
Последовательные корректировки, суммарно	x	-11,46%	-11,46%	-11,46%	-11,46%	-11,46%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	309 890	250 343	247 912	219 914	286 550

⁸⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Корректировка на местоположение. В данном случае оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указана на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №3 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №2,3 находятся на внешней стороне ММК, в связи с территориальной близостью к ММК, их территориальная зона была приравнена к зоне Объекта оценки.

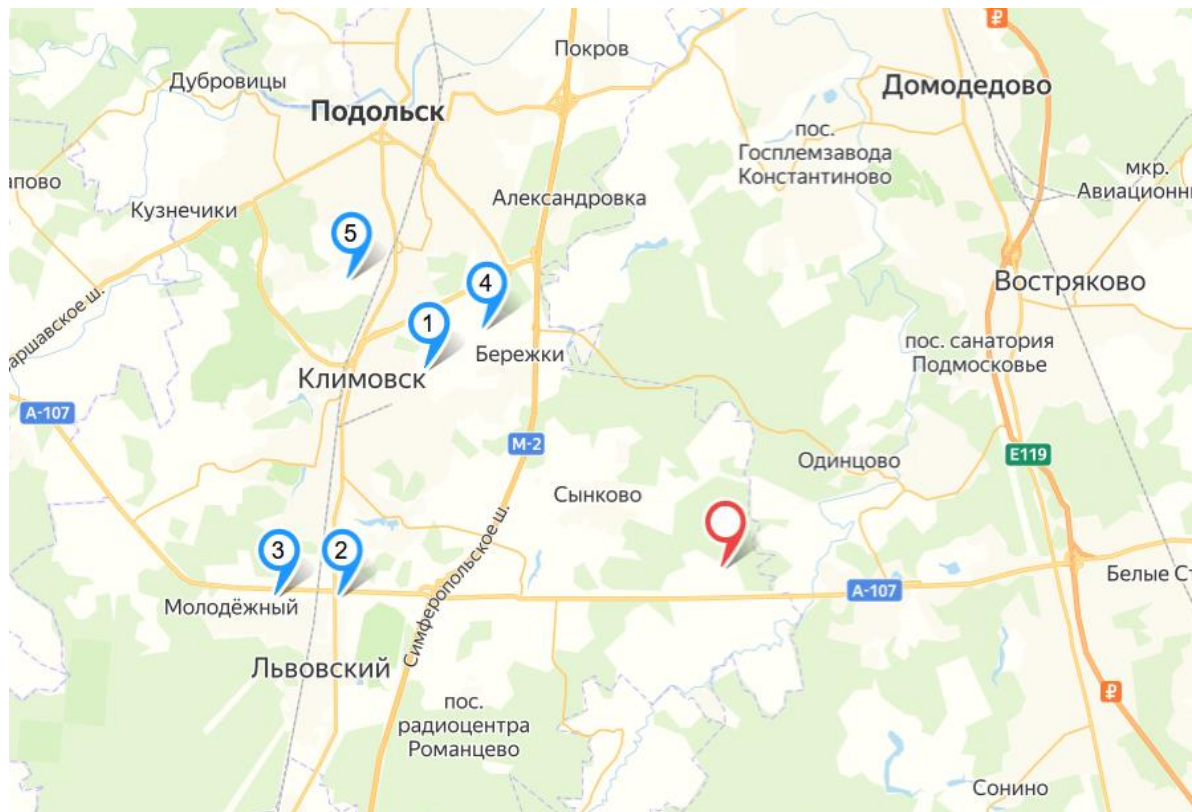


Рис. 55. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемого объекта (ОО) на карте

Корректировка на расположение относительно автодорог. Расположение участка в непосредственной близости от автодорог оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены рядом с автодорогами, однако объект-аналог №2 расположен на первой линии крупной автодороги, требуется корректировка.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,16	1,09	1,25

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей⁸⁷

Для оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№1,3-5 коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,09, для объекта-аналога №2 на максимальном уровне в размере 1,25.

⁸⁷ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Табл. 40. Расчет корректировок на расположение участка относительно автомагистралей

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Коэффициент	1,09	1,09	1,25	1,09	1,09	1,09
Величина корректировки, %	x	0,00%	-12,80%	0,00%	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.

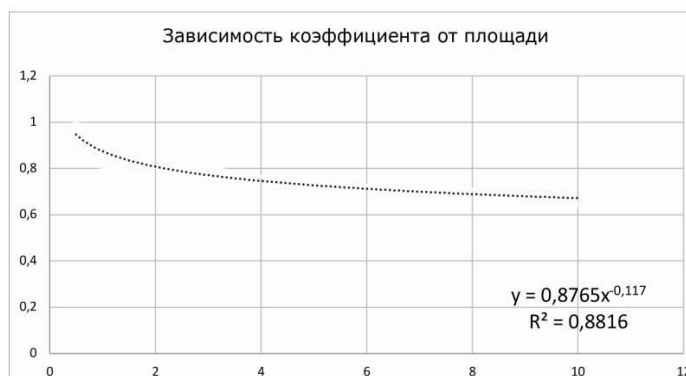


Рис. 57. Корректирующие коэффициенты для объектов земельных участков производственно-складского назначения по фактору площади⁸⁸

Табл. 41. Расчет корректировок на площадь для объекта №3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь, кв. м	37 632,00	50 000,00	14 147,00	35 000,00	32 209,00	23 174,00
Величина корректировки, %	x	3,38%	-10,82%	-0,84%	-1,80%	-5,51%

Табл. 42. Расчет корректировок на площадь для объекта №5

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь, кв. м	34 351,00	50 000,00	14 147,00	35 000,00	32 209,00	23 174,00
Величина корректировки, %	x	4,49%	-9,86%	0,22%	-0,75%	-4,50%

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 учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., поэтому во избежание двойного учета все коммуникации оцениваемого объекта принимаются по границе участка. У всех объектов-аналогов инженерные коммуникации также по границе участков, кроме водоснабжения у аналогов №1,5, требуется введение корректировки.

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,07	1,05	1,10

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций⁸⁹

Табл. 43. Расчет корректировок на коммуникации

Вид коммуникаций	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке
Водоснабжение	По границе	На участке	По границе	По границе	По границе	На участке
Коэффициент	1	1,07	1	1	1	1,07
Корректировка, %	x	-6,54%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%
Газоснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электроснабжение	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент	1	1	1	1	1	1
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого корректировка на инженерные коммуникации	x	-6,54%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%

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

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемых участков имеются внутренние автодороги и площадки с твердым покрытием, однако их стоимость уже учтена в рамках расчета рыночным (сравнительным) подходом к оценке объектов капитального строительства и дополнительной корректировки не требуется, у всех объектов-аналогов внутренние автодороги и площадки отсутствуют. Для определения вклада стоимости благоустройства в стоимость земельных участков далее Оценщик провёл расчет стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.

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

Корректировка на наличие железнодорожной ветки на участке. У оцениваемых объектов и у объектов-аналогов №№1,2,4,5 на участке отсутствует ж/д ветка, у объекта-аналога №3 ж/д ветка отсутствует, но находится рядом с участком, требуется 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	1,11	1,07	1,17

Рис. 59. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке⁹⁰

Для оцениваемых объектов и объектов-аналогов №№1,2,4,5 коэффициент равен 1, для объекта-аналога у которого ж/д ветка рядом коэффициент принимается на минимальном уровне в размере 1,07.

Табл. 44. Расчет корректировок на ж/д ветка

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	-6,54% (=(1/1,07-1)×100%)	0,00%	0,00%

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

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

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

Схема согласования откорректированных цен аналогов

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

⁹⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Табл. 45. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка (объект №3)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	309 890	250 343	247 912	219 914	286 550
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с/п. Лаговское, д. Валищево	Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д. Коледино	Московская область, городской округ Подольск, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 58	Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д.Большое Толбино	Московская область, Подольский район, д. Коледино	Московская область, г. Подольск, рядом с ул. Станционная, 12
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./сот.	х	0	0	0	0	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	х	0,00%	-12,80%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-32 044	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь, сот.	376,32	500,00	141,47	350,00	322,09	231,74
Корректировка, %	х	3,38%	-10,82%	-0,84%	-1,80%	-5,51%
Корректировка, руб./сот.	х	10 476	-27 077	-2 094	-3 968	-15 802
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке
Корректировка, %	х	-6,54%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%
Корректировка, руб./сот.	х	-20 273	0	0	0	-18 746
Корректировка на экономические характеристики объекта						

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-6,54%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-16 219	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных 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 промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства торгово-складского комплекса	Для размещения коммунальных, складских объектов	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-3,16%	-23,62%	-7,39%	-1,80%	-12,06%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	-9 797	-59 121	-18 313	-3 968	-34 548
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	9,92%	23,62%	7,39%	1,80%	12,06%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	300 093	191 222	229 599	215 946	252 002
1-ABS(суммарная корректировка)	x	90%	76%	93%	98%	88%
Коэффициент вариации	x	17%				
Весовой коэффициент	100,0%	20%	17%	21%	22%	20%
Удельная стоимость, руб./сот.	238 691	60 716	32 807	47 761	47 629	49 778

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь земельного участка, сот.	376,3					
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	89 824 000					

Табл. 46. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка (объект №5)

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	309 890	250 343	247 912	219 914	286 550
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с/п Лаговское, д. Валищево	Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д. Коледино	Московская область, городской округ Подольск, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, 58	Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, д.Большое Толбино	Московская область, Подольский район, д. Коледино	Московская область, г. Подольск, рядом с ул. Станционная, 12
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./сот.	х	0	0	0	0	0
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги
Корректировка, %	х	0,00%	-12,80%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-32 044	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь, сот.	343,51	500,00	141,47	350,00	322,09	231,74
Корректировка, %	х	4,49%	-9,86%	0,22%	-0,75%	-4,50%
Корректировка, руб./сот.	х	13 914	-24 681	543	-1 650	-12 897
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0	0

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, газоснабжение по границе, водоснабжение на участке
Корректировка, %	x	-6,54%	0,00%	0,00%	0,00%	-6,54%
Корректировка, руб./сот.	x	-20 273	0	0	0	-18 746
Корректировка на экономические характеристики объекта						
Организованные подъездные пути	Асфальтированные 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%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Рядом с участком	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	-6,54%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	-16 219	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных 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 промышленных, складских объектов, делового центра	Для строительства торгово-складского комплекса	Для размещения коммунальных, складских объектов	Для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности	Для строительства производственно-складского комплекса промышленных товаров
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	-2,05%	-22,66%	-6,32%	-0,75%	-11,04%
Относительная коррекция, руб./сот.	x	-6 359	-56 725	-15 675	-1 650	-31 643
Абсолютная валовая коррекция (без учета)	x	11,03%	22,66%	6,76%	0,75%	11,04%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<i>скидки к цене предложения), %</i>						
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	303 531	193 618	232 237	218 264	254 907
1-ABS(суммарная корректировка)	x	89%	77%	93%	99%	89%
<i>Коэффициент вариации</i>	x	17%				
Весовой коэффициент	100,0%	20%	17%	21%	22%	20%
Удельная стоимость, руб./сот.	241 139	60 311	33 444	48 360	48 381	50 643
Площадь земельного участка, сот.	343,5					
Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.	82 834 000					

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 земельного участка производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., а также требуется произвести выделение стоимости Гаража по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, из общей величины стоимости комплекса.

В связи с тем, что стоимость работ, произведенных по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12.03.2019 г., не представляется определить сравнительным подходом (на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости), то расчет их стоимости производился затратным подходом.

Расчёт стоимости Гаража по ПЗУ № Г9 также произведён затратным подходом в связи с отсутствием предложений по продаже или аренде аналогичных объектов в составе комплексов А класса без продажи/аренды складских основных площадей.

В рамках затратного подхода, выделяют следующие этапы определения стоимости:

1. Сбор информации об Объекте оценки (сведения о затратах на приобретение транспортировку, сборку и др.) и об аналогичных оцениваемому или идентичных Объектах (сведения об их ценах, основных характеристиках и параметрах);
2. Анализ Объекта оценки (анализ калькуляции). Выделение, при необходимости, из целого Объекта его составных частей (например, отдельные станки и оборудование из технологического комплекса или цеха, составные части персонального компьютера и т.д.);
3. Изучение зависимости между ценами на Объекты-аналоги и их параметрами;
4. Подбор для каждого оцениваемого Объекта наиболее подходящего метода оценки и проведение необходимых расчетов для определения стоимости;
5. Определение для каждого Объекта оценки потерь стоимости в результате всех видов износа (физического износа, функционального и экономического устаревания);
6. Определение рыночной стоимости или иной стоимости с учетом совокупного износа.

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

1. **Методы, основанные на способах прямого определения затрат**, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:
 - метод поэлементного расчета затрат, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов Объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку 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**, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:
- метод замещения или аналого-параметрический метод, который основан на принципе замещения и заключается в подборе Объектов, аналогичных оцениваемому имуществу по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик Объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого Объекта;
 - индексный метод (по трендам изменения цен);
 - метод удельных ценовых показателей заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

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

Индексный метод (по трендам изменения цен)

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

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

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

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

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

- C – искомая стоимость Объекта оценки;
- $Ц$ – цена известная цена объекта;
- $K_{\text{мо}}$ – индекс изменения цен текущего года (момент оценки);
- $K_{\text{ми}}$ – индекс изменения цен известного года (года изготовления 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 для основных средств в данной работе определены на основании статистических данных.

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

- данные, предоставленные Заказчиком о первоначальной стоимости - Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. для определения стоимости работ, произведенных в рамках

реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках;

- Акт о результатах реализации от 25.03.2020 г. Инвестиционного договора №15/10-АРМ от 25.11.2019 г. для определения стоимости Гаража по ПЗУ № Г9;
- средние региональные индексы по данным информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ.

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

$$CЗВ_{2020} = БС * K_{д.о.}, \text{ где}$$

- $CЗВ_{2020}$ – 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 12.03.2019 г., на земельных участках используется индексный метод с применением данных информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №112, июль 2020, раздел 2.1. «Средние региональные индексы» и информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №106, январь 2019, раздел 2.1. «Средние региональные индексы». Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса на дату оценки и накопительного индекса на дату, соответствующую дате Локального сметного расчета (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 №112, июль 2020, раздел 2.1. «Средние региональные индексы» и информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ №109, октябрь 2019, раздел 2.1. «Средние региональные индексы». Индекс перехода цен рассчитывается путем отношения величины накопительного индекса на дату оценки 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. 47. 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 сентябрь 2020 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	10,616
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	1,067
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	314 546 187

Табл. 48. 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 сентябрь 2020 года, по сравнению со сметными ценами на 01 января 2000 г. года без НДС	10,616
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	1,032
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	9 616 001

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит от ставки дохода на капитал, объема

и динамики вложения денежных средств по этапам строительства, продолжительности строительства, инвестиций в приобретение прав на земельный участок.

СРД-26, май 2020 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ*	
				Май 2019 г.	Май 2020 г.
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	5	8
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	62	64
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	45	49
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	40	44
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	33	38
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	25	26
	10-30 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	14	18
	30-60 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	13	16
	70-90 км от МКАД	Произв. помещения	4, «С»	10	15

Рис. 60. Данные о размере прибыли предпринимателя⁹¹

Оценщик использовал значение прибыли предпринимателя по состоянию на май 2020 г. для складов-терминалов на расстоянии от 40 до 70 км от МКАД (оцениваемые объекты расположены более, чем в 30 км от МКАД) в размере 49%.

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

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	314 546 187
Прибыль предпринимателя, %	49%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	468 673 818

Табл. 50. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	9 616 001
Прибыль предпринимателя, %	49%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	14 327 841

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»

⁹¹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №26) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г.

(http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199931/5a60e3f19bdac47bc5e04005aac9adcd14b40f4d/) на основе данных о техническом состоянии объектов, предоставленных Заказчиком. Учитывая незначительные сроки эксплуатации (улучшения земельных участков проводились в 2018-2019 г. и фактически являются практически новыми объектами в отличном состоянии) степень износа принимается равной 5%.

Для гаража размер износа определен в размере 0%, в связи с тем, что он введен в эксплуатацию весной 2020 г., то есть фактически является новым.

Табл. 51. Критерии оценки технического состояния

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

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

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

Накопленный износ определяется по формуле:

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

Табл. 52. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., на земельных участках

Показатель	Улучшения земельного участка, д. 4, с. 1 (корп.9)	Улучшения земельного участка, д. 4, с. 2 (корп.9)
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	468 673 818	
Физический износ	5%	
Функциональное устаревание	0%	
Внешнее устаревание	0%	
Совокупный износ и устаревания	5%	
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	445 240 127	
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.	232 767 132	212 472 995
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа с учетом доли, руб. с учетом округления	232 767 000	212 473 000
Справедливая стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	89 824 000	82 834 000
Справедливая стоимость земельного участка с учетом стоимости работ, произведенных при реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.	322 591 000	295 307 000

Табл. 53. Итоговый расчет стоимости затратным подходом Гаража

Показатель	Гараж
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	14 327 841
Физический износ	0%
Функциональное устаревание	0%
Внешнее устаревание	0%
Совокупный износ и устаревания	0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа (стоимость объекта по затратному подходу), руб.	14 327 841
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа (стоимость объекта по затратному подходу), руб. с учетом округления	14 328 000

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁹²:

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

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

⁹² По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода к оценке недвижимости⁹³:

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

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

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

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости⁹⁴:

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

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

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

⁹³ По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

⁹⁴ По материалам: Яскевич Е. Е. Практика оценки недвижимости. Москва: - Техносфера, 2011 г.

6.4.2. Прогнозирование доходов от эксплуатации

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

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

Операционные расходы принято делить на следующие группы:

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

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

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

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

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

Табл. 54. Описание аналогов для определения рыночной ставки аренды производственно-складских объектов

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты №1-3	Оцениваемые объекты №4-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	Московская область, Домодедово г.о., мкр. Белые столбы, вл3/3	Московская обл., Подольск г.о., Покров село, ул. Полевая, 1	Московская область, Подольский район, г. Подольск, ул. Поливановская, д.9	Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарка территория, 10с1
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	18 ноября 2020 г.	18 ноября 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.
Скидка к цене предложения	х	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	17 499,6	15 000,0	6 500,0	20 017,0	11 181,0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Доля складских площадей, %	92,0%	94,5%	95,3%	94,6%	96,0%	93,3%
Доля административных помещений, %	8,0%	5,51%	4,7%	5,4%	4,0%	6,7%
Класс качества	А	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты №1-3	Оцениваемые объекты №4-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Точная ссылка	x	x	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236920152/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/220028900/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/
Источник данных	x	x	+7 903 720-77-11	Bright Rich CORFAC +7 495 481-46-92	тел: +7 495 481 4692	Skladium +7 495 637-80-14
Арендная плата, руб.	?	?	8 125 000	3 770 000	11 409 690	7 454 000
НДС в арендной плате	x	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц с НДС с учетом ОПЕХ (операционных расходов) без коммунальных расходов	?	?	542	580	570	667
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Текст объявления	x	x	Склад класса "А+" в индустриальном парке площадью более 500 000 м². Предлагаются блоки от 5 000 м² Бетонный пол с антипылевым покрытием. Нагрузка на пол - 7 тонн/м². Шаг колонн 12 х 24 м. Высота потолков - 12 метров. Погрузочные доки с докшеллерами и доквеллерами. Спринклерная система пожаротушения. Автономные инженерные сети. Электричество до 1МВт на блок	Аренда сухого склада в складском комплексе от собственника. Освобождение площади - по запросу. Склад расположен в Южном направлении по адресу: Московская область, городской округ Подольск, село Покров, Полевая улица. Расстояние от МКАД - 18 км. Остановка общественного транспорта в 10 минутах пешком. Ближайшие станции метро: "Лесопарковая", "Аннино", "Бульвар Адмирала Ушакова". Технические параметры склада: Класс: А. Тип: сухой (+14/+24). Этажность: 1 эт. Общая площадь: 80 000 м². Офисные площади: есть. Паркинг (грузовые автомобили): есть. Паркинг (легковые автомобили): есть. Рабочая высота потолков: 12 м. Тип пола: бетонный пол	Аренда сухого склада в складском комплексе от собственника. Освобождается с декабря. Склад расположен в Южном направлении по адресу: Московская область, г. Подольск, Симферопольское ш. Выезд на Симферопольское и Домодедовское шоссе. Расстояние от МКАД - 15 км. Остановка общественного транспорта в 5 мин. пешком. Ближайшее метро: "Подольск" (D2). Технические параметры склада: Класс: А. Тип: сухой (+14/+24). Этажность: 1 эт. Общая площадь: 206 000 м². Офисные площади: есть. Год постройки: 2007 г. Паркинг (грузовые автомобили): 300 м. мест. Паркинг (легковые автомобили): 320 м. мест. Рабочая высота потолков: 12 м. Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием. Уровень пола: 1.2 м.	Предлагается в аренду склад площадью 11 181 кв. м с возможностью деления от 433 кв. м Складской комплекс расположен 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольска. В новом складском комплексе сдаются и продаются различные блоки. Высота потолков-12 м, полы антипыль. Все блоки оборудованы воротами. Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория. Бесплатный въезд на территорию. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. готовая инфраструктура: территория полностью охраняется, блоки оборудованы необходимым количеством пар-

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемые объекты №1-3	Оцениваемые объекты №4-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
				с антипылевым покрытием. Уровень пола: 1.2 м. Нагрузка на пол: 7 тонн/м². Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения, внешние гидранты и внутренние пожарные краны. Пожарная сигнализация: есть. Количество доков: 1 на 1 000 м². Шаг колонн: 12 x 24 м. Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая. Арендная ставка: по запросу. НДС и ОПЕХ включены в арендную ставку. Возможность предоставления арендных каникул. Подписание договора аренды с владельцем складского комплекса. Возможно обсуждение арендной ставки. Без комиссии, процентов и надбавок. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.	Нагрузка на пол: 6 тонн/м². Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения. Пожарная сигнализация: есть. Количество доков: 1 на 1 000 м². Шаг колонн: 12 x 24 м. Пандус: есть. Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая. Арендная ставка: 6 840 руб./м² в год. НДС и ОПЕХ включены в арендную ставку. Возможность предоставления арендных каникул. Подписание договора аренды с владельцем складского комплекса. Возможно обсуждение арендной ставки. Без комиссии, процентов и надбавок.	ковочных мест, комплексную эксплуатацию объектов недвижимости обеспечивает профессиональная управляющая компания.
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	х	Площадь административных помещений 700 кв. м. Парковка включена в стоимость аренды.	Площадь административных помещений 350 кв. м. Парковка включена в стоимость аренды.	Площадь административных помещений 800 кв. м. Парковка включена в стоимость аренды	Площадь административных помещений 750 кв. м. Парковка включена в стоимость аренды. Эксплуатация

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

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Внесение корректировок

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

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

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

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

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	8,71	5,06	12,73
Складские объекты класса «В»	8,96	5,50	13,06

Рис. 61. Скидки на торг⁹⁵

В связи с низкой вакантностью по направлению расположения оцениваемых объектов, востребованностью у интернет-магазинов новых складских площадей в связи с эпидемиологической обстановкой и новой волной девальвации рубля в сентябре-ноября 2020 г. по состоянию на дату оценки было выявлено, что торг при сдаче в аренду аналогов является минимальным, в связи с этим Оценщик использовал минимальное значение скидки на торг в размере 5,06%.

Табл. 55. Корректировка по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м в месяц с НДС	?	542	580	570	667
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	542	580	570	667
Условия финансирования состоявшейся	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют

⁹⁵ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
или предполагаемой сделки, условия продажи					
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	542	580	570	667
Дата продажи	18 ноября 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.	ноябрь 2020 г.
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	542	580	570	667
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-5,06%	-5,06%	-5,06%	-5,06%
Скорр. цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	514	551	541	633
Последовательные корректировки, суммарно	х	-5,06%	-5,06%	-5,06%	-5,06%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в месяц с НДС	х	514	551	541	633

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, 09.01.2020 г.

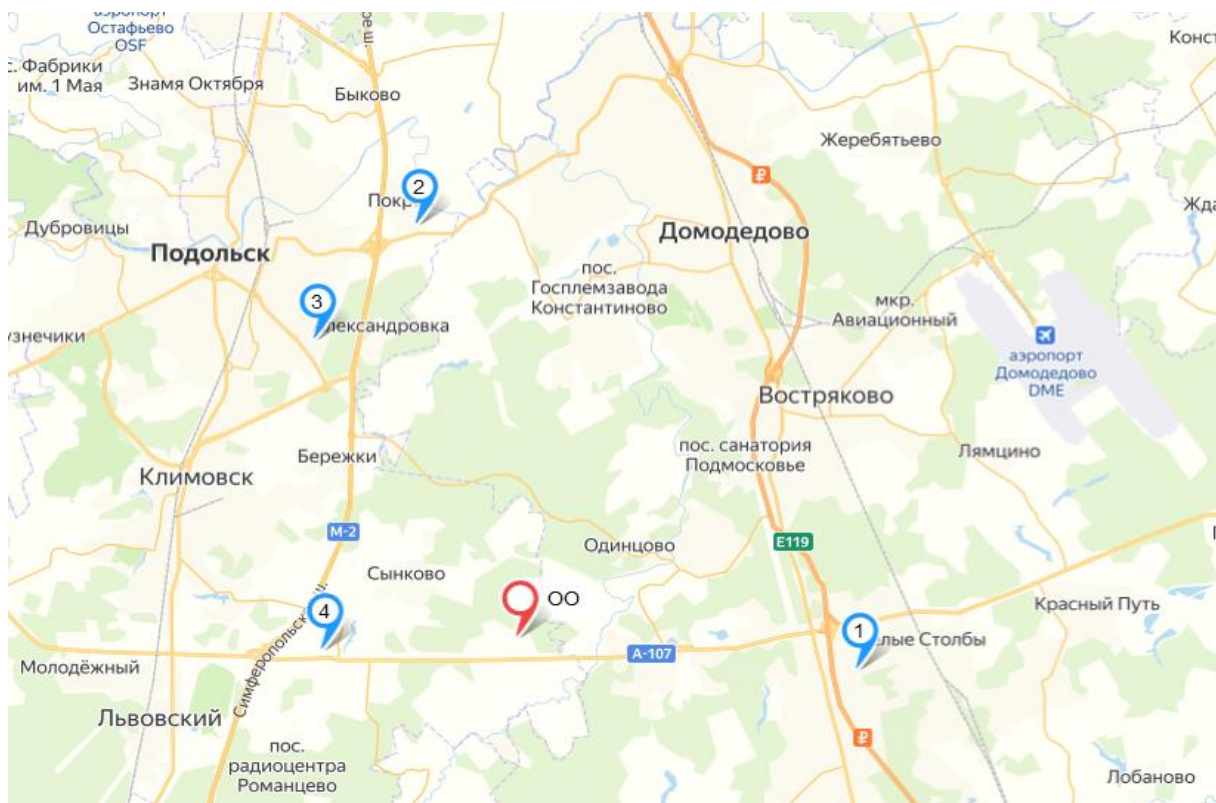


Рис. 62. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемых объектов (ОО) на карте

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,07	1,04	1,14
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	1,12	1,06	1,17
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	1,04	1,16
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	1,06	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

Рис. 63. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения⁹⁶

Табл. 56. Расчет корректировок на местоположение

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

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-2000	2000-5000	5000-10000	10000>
	<100	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,48	1,59	1,70	1,83
	100-250	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46	1,56	1,68
	250-500	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34	1,43	1,54
	500-1000	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,43
	1000-1500	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,23	1,32
	1500-2000	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,14	1,24
	2000-5000	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00	1,07	1,16
	5000-10000	0,59	0,64	0,70	0,76	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,55	0,59	0,65	0,70	0,76	0,81	0,87	0,93	1,00

Рис. 64. Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади для объектов производственно-складской недвижимости⁹⁷

Табл. 57. Расчет корректировок на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0 17 247,9	15 000,0	6 500,0	20 017,0	11 181,0
Величина корректировки, %	х	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%

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

⁹⁶ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

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

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. Оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировка не требуется.

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

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,48	1,20	1,66

Рис. 65. Корректирующие коэффициенты на назначение объектов⁹⁸

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.

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

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- D_{np} – доля производственно-складских помещений от общей площади;
- C_{np} – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м производственно-складских помещений ($C_{np}=1$);
- $D_{ад}$ – доля офисно-бытовых помещений от общей площади;
- $C_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости производственных ($C_{np}=1,48$).

Табл. 58. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов №1-3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Доля складских площадей, %	92,0%	95,3%	94,6%	96,0%	93,3%
Доля административных помещений, %	8,0%	4,7%	5,4%	4,0%	6,7%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0386	1,0224	1,0258	1,0192	1,0322
Величина корректировки, %	x	1,58%	1,24%	1,90%	0,62%

Табл. 59. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов №4-5

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Доля складских площадей, %	94,5%	95,3%	94,6%	96,0%	93,3%

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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Доля административных помещений, %	5,5%	4,7%	5,4%	4,0%	6,7%
Коэффициент административно-офисных и бытовых помещений	1,0264	1,0224	1,0258	1,0192	1,0322
Величина корректировки, %	x	0,39%	0,06%	0,71%	-0,56%

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

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

У оцениваемого объекта и у объекта-аналога №3 имеется стеллажное оборудование, у объектов-аналогов №1,2,4 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка. Учитывая, что оцениваемый объект является новой постройкой (построен в 2019-2020 гг.), то стоимость стеллажного оборудования, мебели, техники принята в размере 5% общей стоимости складского комплекса.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02

Рис. 66. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью⁹⁹

Табл. 60. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

⁹⁹ Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатПиелт по состоянию на 01 октября 2020 г., <https://statpielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

Табл. 61. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемых объектов №1-3 (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Оцениваемые объекты №1-3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	x	514	551	541	633
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская область, Домодедово г.о., мкр. Белые столбы, вл3/3	Московская обл., Подольск г.о., Покров село, ул. Полевая, 1	Московская область, Подольский район, г. Подольск, ул. Поливановская, д.9	Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарка территория, 10с1
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	x	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	15 000,0	6 500,0	20 017,0	11 181,0
Корректировка, %	x	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-39	0	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	x	1,58%	1,24%	1,90%	0,62%
Корректировка, руб./кв. м	x	8	7	10	4
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемые объекты №1-3	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	x	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	16,58%	-0,76%	1,90%	5,62%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	85,3	-4,2	10,3	35,6
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	600	546	551	668
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	17%	13%	2%	6%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,83	0,87	0,98	0,94
Коэффициент вариации	x	10%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости		22%			
Весовой коэффициент	100%	23%	24%	27%	26%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./м² с НДС	592	138	131	149	174

Табл. 62. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемых объектов №4-5 (с НДС, без коммунальных расходов)

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	х	514	551	541	633
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2	Московская область, Домодедово г.о., мкр. Белые столбы, вл3/3	Московская обл., Подольск г.о., Покров село, ул. Полевая, 1	Московская область, Подольский район, г. Подольск, ул. Поливановская, д.9	Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарка территория, 10с1
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	х	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	17 499,6	15 000,0	6 500,0	20 017,0	11 181,0
Корректировка, %	х	0,00%	-7,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-39	0	0
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных	Складские с долей административных
Корректировка, %	х	0,39%	0,06%	0,71%	-0,56%
Корректировка, руб./кв. м	х	2	0	4	-4
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует	Стеллажное оборудование отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Стеллажное оборудование отсутствует
Корректировка, %	x	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных	Складское с долей административных
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Относительная коррекция, %	x	15,39%	-1,94%	0,71%	4,44%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	79,2	-10,7	3,8	28,1
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	x	593	540	545	661
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	x	15%	12%	1%	6%
1-ABS(суммарная корректировка)	x	0,85	0,88	0,99	0,94
Коэффициент вариации	x	10%			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	22%			
Весовой коэффициент	100%	23%	24%	27%	26%
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./м² с НДС	585	137	130	148	170

Арендная ставка для оцениваемых зданий составляет 592 и 585 руб./кв. м. в месяц с НДС с учетом операционных расходов (без учета коммунальных платежей). Так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги имеют в своем составе долю вспомогательных помещений, арендопригодная площадь оцениваемых объектов, принимаемая к расчету равна общей площади. Ниже приведен расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Табл. 63. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Показатель	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка Валищево, д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Универсальное индустриальное здание №10 (2-й этап Реконструкция), общей площадью: 17 247,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
1	Общая площадь, кв. м	15 768,00	17 247,90
2	Арендопригодная площадь, кв. м	15 768,00	17 247,90
3	Ставка аренды, руб./кв. м в мес. с НДС с учетом операционных расходов, не включая коммунальные услуги	592	585
4	Ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС с учетом операционных расходов, не включая коммунальные услуги	7 104	7 020
5	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. в год с НДС	112 015 872	121 080 258

6.4.3. Потери от незаполняемости и неуплаты

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

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

Величина потерь от незаполняемости и неплатежей определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{в}} = 1 - (1 - K_{\text{н}}) \times (1 - K_{\text{п}}), \text{ где:}$$

- $K_{\text{в}}$ – потери от незаполняемости и неуплаты;
- $K_{\text{н}}$ – потери от незаполняемости;
- $K_{\text{п}}$ – потери от неуплаты.

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

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

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

Табл. 64. Расчет действительного валового дохода

№ п/п	Показатели	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка Валищево, д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Универсальное индустриальное здание №10 (2-й этап Реконструкция), общей площадью: 17 247,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
1	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб./год, с НДС	112 015 872	121 080 258
2	Потери от недозагрузки, % от ПВД	1,10%	1,10%

№ п/п	Показатели	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка Валищево, д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Универсальное индустриальное здание №10 (2-й этап Реконструкция), общей площадью: 17 247,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
3	Действительный валовый доход (ДВД), руб. с НДС	110 783 697	119 748 375

6.4.4. Чистый операционный доход

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

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

1. Коммунальные расходы, в том числе:

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

2. Эксплуатационные расходы, в том числе:

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

3. Прочие расходы, в том числе:

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

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

- валовая арендная ставка;
- чистая арендная ставка.

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

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

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

Фактические данные по операционным расходам Заказчиком не предоставлены в связи с небольшим периодом фактической эксплуатации объекта. Арендаторы компенсируют собственнику операционные расходы по ставке 990 руб. на кв. м в год без НДС, что с НДС составляет 1 188 руб. на кв. м.

По аналитическим материалам величина операционных расходов составляет:

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,78	17,21	25,65
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,11	18,45	26,02

Рис. 67. Доля типовых расходов правообладателя в величине потенциального валового дохода, в %¹⁰⁰

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

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

Таблица 41

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

Рис. 68. Доля типовых расходов правообладателя в величине потенциального валового дохода, в %¹⁰¹

Индикаторы рынка			
	III квартал 2019	III квартал 2020	Изменение
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	900–1 300	900–1 300	►
** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.			

Рис. 69. Операционные расходы руб. на кв. м без НДС¹⁰²

Табл. 65. Расчет операционных расходов

№ п/п	Источник	Операцион- ные рас- ходы, %	Операционные расходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с. 1 (к. 9) и гараж)	Операционные рас- ходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с.2 (к. 10))
1	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 3, ABN Group, 09.01.2020 г.	22,78% от ПВД	1 618,29	1 599,16
2	Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр	17,5% от ПВД	1 243,20	1 243,20

¹⁰⁰ Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 09.01.2020 г.

¹⁰¹ Справочник оценщика недвижимости – 2019 под ред. Л. А. Лейфера. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки, типовые расходы собственника и арендатора, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.

¹⁰² Рынок складской недвижимости. Москва – 3 квартал 2020 года. <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf>

№ п/п	Источник	Операционные расходы, %	Операционные расходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с. 1 (к. 9) и гараж)	Операционные расходы руб. на кв. м в год с НДС (д. 4, с. 2 (к. 10))
	методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 г.			
3	Рынок складской недвижимости. Москва - 3 квартал 2020 года. https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2020-7561.pdf		1 320,00	1 320,00
Среднее значение, руб. на кв. м в год с НДС			1 393,83	1 387,45

Табл. 66. Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Показатели	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка Валищево, д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Универсальное индустриальное здание №10 (2-й этап Реконструкция), общей площадью: 17 247,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
1	Действительный валовый доход (ДВД), руб. с НДС	110 783 697	119 748 375
2	Операционные расходы (ОР), руб. на кв. м с НДС	1 394	1 387
3	Операционные расходы (ОР), руб. с НДС	21 977 918	23 930 633
4	Чистый операционный доход (ЧОД), руб. с НДС	88 805 780	95 817 742

6.4.5. Определение коэффициента капитализации

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

Средняя ставка капитализации для складских помещений по Московскому региону составляет 10,63% (см. раздел 4.4.2. данного Отчета).

6.4.6. Итоговый расчет в рамках применения доходного подхода

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

Табл. 67. Расчет стоимости Объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Показатели	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка Валищево, д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Универсальное индустриальное здание №10 (2-й этап Реконструкция), общей площадью: 17 247,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
1	Чистый операционный доход (ЧОД), руб. с НДС	88 805 780	95 817 742
2	К-т капитализации, %	10,63%	10,63%
3	Стоимость, руб., с НДС	835 819 103	901 814 041
4	Стоимость, руб., без НДС ¹⁰³	711 486 586	765 317 367

¹⁰³ Рассчитана с учетом стоимости прав на земельные участки (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельных участков см. в п. 6. 2 Отчёта.

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ФОРМИРОВАНИЕ ИТОГОВОГО ЗНАЧЕНИЯ СТОИМОСТИ

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости объектов оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся 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 оцениваемого земельного участка Оценщик применил один подход – рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для определения вклада работ по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019 г. в стоимость земельных участков и Гаража Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по сравнительному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным.

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

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

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

Рис. 70. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка¹⁰⁴

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

Рис. 71. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка¹⁰⁵

Табл. 68. Неопределенность величины стоимости

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

Табл. 69. 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.	631 617 727	711 486 586	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	524 242 713	572 746 701	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	738 992 740	850 226 470	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	
	572 746 701	738 992 740	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

Табл. 70. 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.	680 681 347	765 317 367	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	564 965 518	616 080 481	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	796 397 176	914 554 254	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	

¹⁰⁴ «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.

¹⁰⁵ «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
	616 080 481	796 397 176	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, незначительны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов. С учетом кризисных явлений в экономике доходный подход более достоверно отражает влияние рыночной ситуации; так как объекты являются доходоприносящей недвижимостью также доходный подход лучше отражает специфику оцениваемых объектов.

Табл. 71. Ранжирование факторов

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

Табл. 72. Определение весовых коэффициентов

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

Табл. 73. Согласование результатов для оцениваемых объектов №1-3

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	631 617 727	711 486 586	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	44,9%	55,1%	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	676 000 000		

Табл. 74. Согласование результатов для оцениваемых объектов №4-5

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.	680 681 347	765 317 367	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	44,9%	55,1%	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.	727 000 000		

Табл. 75. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:2718 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019 г.

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское, руб.	89 824 197,12	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	1,00	-	-

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. ¹⁰⁶	89 824 000		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., руб. без НДС	Не применялся	Не применялся	232 767 131,95
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	1
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей без НДС, руб.	232 767 000		
Итоговая величина стоимости земельного участка, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	322 591 000		

Табл. 76. Согласование результатов Гараж по ПЗУ № Г9

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Не применялся	Не применялся	14 327 841,00
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	1	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	14 328 000		

Табл. 77. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:2525 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019 г.

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок, общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, руб.	82 833 657,89	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	1,00	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. ¹⁰⁷	82 834 000		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г., руб.	Не применялся	Не применялся	212 472 995,05
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	1
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС	212 473 000		
Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 34 351 кв. м, с кадастровым номером: 50:27:0020806:2525, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	295 307 000		

¹⁰⁶ 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

¹⁰⁷ 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 18 ноября 2020 г. составляет:

1 403 000 000 (Один миллиард четыреста три миллиона) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 78. Результаты оценки Объекта оценки

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. без НДС ¹⁰⁸
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	339 081 000
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево	50:27:0020806:2197	14 328 000
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, с. п. Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2718	322 591 000
Итого по объектам №1-3			676 000 000
4	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валицево, территория промышленного парка «Валицево», д. 4, с. 2	50:27:0020806:1977	431 693 000
5	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с/п Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2525	295 307 000
Итого по объектам №4, 5			727 000 000

¹⁰⁸ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельных участков величина НДС не применима

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

Таблица № 1

г. Санкт-Петербург

17 ноября 2020 года

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 года заключен с ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Заказчик	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Объект оценки (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 Приложения № 1 к Договору на проведение оценки № 601-О/130/2020 от 17 ноября 2020 года
Имущественные права на Объект оценки	По объекту № 1: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263 Объект № 2: Право общей долевой собственности, доверительное управление. Правообладатель: Владельцы паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263. Объект № 3: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК Девелопмент», доверительное управление осуществляет ООО УК «А класс капитал», ИНН 7703422263; Сервитут в пользу ПАО «Мобильные Телесистемы», ИНН 7740000076, по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № D180382145, выдан 19.02.2019 г. Объект № 4: Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПНК-Рентал», доверительное управление осуществляет ООО УК «ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», ИНН 7703471817. Объект № 5: Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда

	недвижимости «ГНК- Рентал», доверительное управление осуществляет ООО УК «ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», ИНН 7703471817; Сервитут в пользу ПАО «Мобильные Телесистемы», ИНН 7740000076, по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № D180382145, выдан 19.02.2019 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки (оцениваемые права)	Право общей долевой собственности
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Доверительное управление, аренда, сервитут
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки Для принятия управленческих решений, в т.ч. совершения сделки купли-продажи, последующего определения справедливой стоимости имущества в составе фонда ЗПИФ недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход» (далее – «фонд»).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид стоимости (вид определяемой стоимости)	Справедливая
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	18 ноября 2020 г.
Срок проведения оценки	9 (девять) рабочих дней со дня предоставления всей необходимой информации Заказчиком или с даты подписания Договора, в зависимости от того какое из обстоятельств наступит позднее.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1) Оценку произвести без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. 2) При оценке Объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. 3) Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки. Результат привести в рублях без НДС. 4) 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. 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. 8) Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. 9) Расчет стоимости земельных участков производится с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г. 10) Другие допущения и ограничения на усмотрение Оценщика.
--	--

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица № 2

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
1	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., Г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка Валищево", д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по	50:27:0020806:2197

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер
	адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	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 работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12.03.2019 г.)	50:27:0020806:2525

Исполнитель

Подпись



/ С.О. Найчук /

Заказчик

Подпись



/ Е.А. Постников /

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

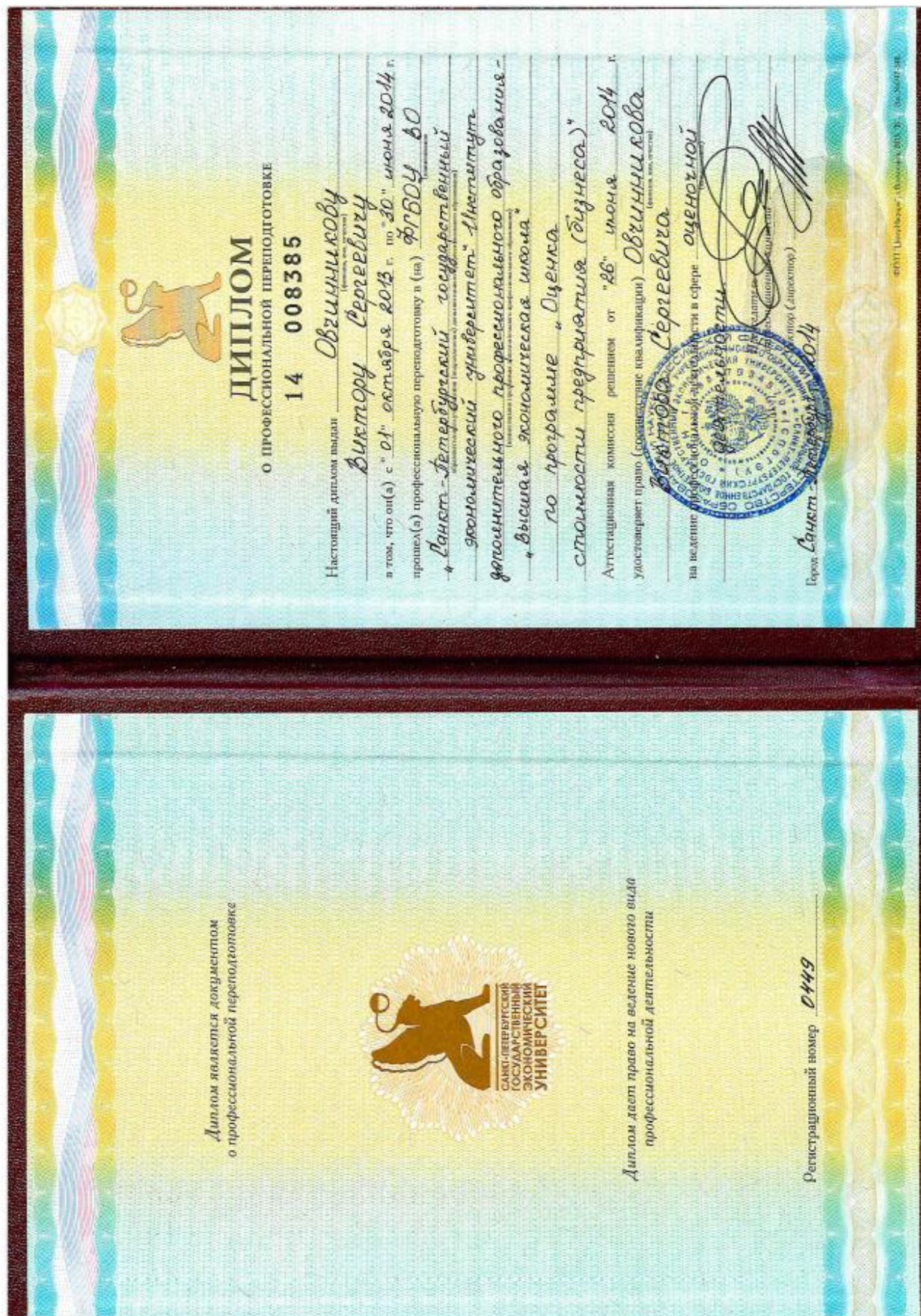
имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным
законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Вр.п.о генерального директора

А.В. Коста

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003958-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Овчинникову Виктору Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-191-098501/19

«04» декабря 2019

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Овчинников Виктор Сергеевич
Паспортные данные: серия 4017 № 738368, выдан: ТП №70 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не г. Санкт-Петербурга, 29.03.2017г.
Санкт-Петербург, ул. Долгоозерная, д. 5, корп. 1, кв. 8
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «20» декабря 2019 года по «19» декабря 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 12 600,00 (Двенадцать тысяч шесть сот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 19.12.19г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика 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.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	viktor.ovchinnikov@labrium.ru	olga.moleva@ingos.ru
телефонная связь:	+7 (812) 454-02-00	+7 (812) 332-10-10

СТРАХОВАТЕЛЬ: Овчинников Виктор Сергеевич

От Страхователя:
Овчинников В.С.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Рогозина О.В.,
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург,
На основании доверенности № 6784946-191/19
от 08.04.2019г.

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний" «СМАО»

СМАО

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

ИИНН 7810233126
Адрес: 191180, г. Санкт-Петербург,
Загородный проспект, д.27/21, оф.13

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний» «СМАО»

Свидетельство № 1220
Дата выдачи: 30 июня 2009 г.

Генеральный директор НП «СМАО»  Ю.В. Усова.

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний" «СМАО»

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний" «СМАО»

СМАО

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г.
Дата выдачи

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ИИНН 7810233126

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

Генеральный директор СМАО  Ю.В. Усова

0005
серия

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний" «СМАО»



ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-03

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

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 возмещение обязанности 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. – 31.12.2021 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 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2021 г.

Страховщик:
Булгарин Г.О.
На основании Доверенности № 7706/19N от «10» октября 2019г.



Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, 10.10.2019г.

Приложение 3. Рыночная информация

Предложения по продаже земельных участков

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243888756/>

[https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243888756/](#)

астро посещаемые Начальная страница Эксперимент: я мес...

9 ноя, 19:02 60 просмотров, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 5 га

Московская область, Подольск городской округ, Коледино деревня На карте

Симферопольское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное

Пожаловаться

Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

КОЛЕДИНО | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 50 000 м²

6 фото

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м.Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб.! +7 (495) 106-43-73

Платное

PRO
МНПО Спектр
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 1989 года
Ещё 13 объектов

+7 915 220-72-89
+7 915 124-36-37

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

Написать сообщение

[https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/243888756/](#)

астро посещаемые Начальная страница Эксперимент: я мес...

Фотографии (6)

Описание

На карте

Контактное лицо

Похожие объявления

5 га

Площадь

Земли промышленности

Категория

Земельный участок площадью 50 000 кв.м.
Продажа от собственника.

Категория земли — земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования — для размещения промышленных, складских объектов, предприятий оптовой и розничной торговли, делового центра, объектов придорожного сервиса.

Участок находится на границе г. Подольск (мкр. Климовск), на территории развитого технопарка Коледино в 20 км. от Москвы по скоростному Симферопольскому шоссе и в 5 км. от ЦКАД, что обеспечивает отличную логистическую доступность.

Рядом торговые центры Метро, Леруа Мерлен, Глобус, логистический центр Wildberries.

Коммуникации по границе участка (вдоль дороги): газ, вода, канализация (имеются технические условия и проектные решения).

По договору о технологическом присоединении к электрическим сетям зарезервирована и подведена к участку мощность в размере 3 мВт.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	175 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	3 500 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

175 000 000 ₽

35 000 000 ₽ за га

✉ Следить за изменением цены

УСН

PRO

МНПО Спектр

Управляющая компания

Нет отзывов

Опыт работы с 1989 года

Ещё 13 объектов

Г

Спектр

+7 915 220-72-89

+7 915 124-36-37

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

Написать сообщение

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»

Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!

+7 (495) 106-43-73

астро посещаемые Начальная страница Эксперимент: я меся...

Фотографии (6) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Коммерческая земля, 5 га

Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет
ВРИ	Склады

Технические характеристики

Электричество	Есть, по границе участка
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Автономное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

175 000 000 ₽
35 000 000 ₽ за га

PRO
МНПО Спектр
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 1989 года
[Ещё 13 объектов](#)

+7 915 220-72-89
+7 915 124-36-37

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!
+7 (495) 106-43-73

KupiZemli

+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

https://kupilzemli.ru/yug/simferopol'skoe/uchastok-15-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-l'vovskiy-podolskiy

Визуальные закладки • Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты ставок • Земли сельского хозяйства • Судебное • Али • Moscow • torrents • Другие закладки

Лот №3658 Участок 1.5 га под торгово-развлекательный комплекс, Львовский, Подольский район

Вернуться к участку

Сним

Открыть в Яндекс Картах

Image © 2019 DigitalGlobe, Inc., © Яндекс Услуга аэрокосмической съемки

Направление
Юг, Симферопольское 33 км.
Подольский район рядом с Львовским

Категория / ВРИ
ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования
Торгово-развлекательный комплекс,
Придорожный бизнес/АЗС/Стоянка,
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га
1.5

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:27:0010303:6

Стоимость

40 000 000 Р

(~266 667 Р за сотку)

Примыкает к шоссе

Оставить заявку или Задать вопрос

https://kupilzemli.ru/yug/simferopol'skoe/uchastok-15-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-l'vovskiy-podolskiy

Визуальные закладки • Новости • Карты • Принтера • Объявления • Mail.ru • Справочно • Субъекты ставок • Земли сельского хозяйства • Судебное • Али • Moscow • torrents • Другие закладки

Лот №3658 Участок 1.5 га под торгово-развлекательный комплекс, Львовский, Подольский район

Вернуться к участку

Сним

Открыть в Яндекс Картах

Image © 2019 DigitalGlobe, Inc., © Яндекс Услуга аэрокосмической съемки

Направление
Юг, Симферопольское 33 км.
Подольский район рядом с Львовским

Категория / ВРИ
ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования
Торгово-развлекательный комплекс,
Придорожный бизнес/АЗС/Стоянка,
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га
1.5

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:27:0010303:6

Стоимость

40 000 000 Р

(~266 667 Р за сотку)

Примыкает к шоссе

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

☐ Я не робот

nsCERT.RU

Нейроидентификация/Платформа идентификации

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

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

Визуальные закладки

Новости

Карты

Принтер

Объявления

Mail.ru

Справочно

Субъекты стран

Земли сельхозназначения

Судебное

Али

Moscow

torrents

Другие закладки

КупiZemli

+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4637 Участок 9.65 га под промышленно-складской комплекс, Большое Толбино, Подольский район

Вернуться к участку

Слой

Направление

Юг, Симферопольское 30 км

Подольский район рядом с Большое Толбино

Категория / 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

Оставить заявку или Задать вопрос

КупiZemli

+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Есть ТУ на электричество

Примыкает к шоссе

Участок под склад

Оставить заявку или Задать вопрос

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 Подольскими заводами цветных металлов. На соседней территории есть жд ветка, возможно присоединение. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - Для размещения коммунальных, складских объектов.

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

☐ Я не робот

КОАПТОРА
Конфиденциальность · Условия использования

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

165

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

Kupizemli

+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4341 Участок 3.2 га под промышленно-складской комплекс, Коледино, Подольский район

Вернуться к участку

Слой

Направление
Юг, Симферопольское 20 км.
Подольский район рядом с Коледино

Категория / ВРИ
ЗНП / ПСК

Рекомендуемые цели использования
Промышленно-складской комплекс, Завод/
промышленное предприятие

Площадь, га
3.2

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:27:0020709:490

Стоимость
80 000 000 ₽
(~250 000 ₽ за сотку)

Есть ТУ

Участок под склад

Оставить заявку или Задать вопрос

Kupizemli

+7 (495) 215-53-37

Заказать обратный звонок

Населенный пункт

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Есть ТУ

Участок под склад

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 3,2 га вблизи д. Коледино Подольского района на территории промышленного парка. Участок расположен в 20 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Рельеф участка ровный. На территории парка есть все необходимые коммуникации - электричество, газ, вода/канализация - центральные (сети в собственности промышленного парка и готовы к подключению). Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для размещения промышленно-складских объектов IV-V классов опасности.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

☐ Я не робот

ОСТАВЬТЕ ЗАЯВКУ

Похожие участки в пределах 10 км.

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

13 ноя, 18:55 134 просмотра, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 2,5 га

Московская область, Подольск, ул. Станционная, 12 [На карте](#)
Варшавское шоссе, 21 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн Р



6 фото

Онлайн-показ
75 000 000 Р
30 000 000 Р за га
[Следить за изменением цены](#)
УСН

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 2199 объектов
+7 495 369-67-52
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Город-Парк «Первый Московский»
Продажа торговых помещений в ЖК от 55 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м. Филатов Луг. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73

то посещаемые Начальная страница Эксперимент: я месяц...

6 фото

2,5 га

Площадь

Земли промышленности

Категория

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

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Онлайн-показ
75 000 000 Р
30 000 000 Р за га
[Следить за изменением цены](#)
УСН

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 2199 объектов
+7 495 369-67-52
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Город-Парк «Первый Московский»
Продажа торговых помещений в ЖК от 55 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м. Филатов Луг. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73

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

<https://www.cian.ru/sale/commercial/243123516/>

вчера, 23:41 21 просмотр, 0 за сегодня

Склад, 27 731 м²

Московская область, Домодедово городской округ, Шахово деревня, 60с6 На карте

Каширское шоссе, 37 км от МКАД Новокаширское шоссе, 41 км от МКАД

В избранное Поделиться

SimpleFinance

КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ

Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р



3 фото

Склад 27731м.кв.

27 731 м² Площадь 1 из 1 Этаж 12 м Выс. потолков Свободно Помещение

Продается складской комплекс категории А - 27731 м. кв. Ограничения отсутствуют
Объект находится на юге Московской области, Домодедово, Каширское шоссе, в 42 км от МКАД.

Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель EBITDA и чистые потоки представляются по запросу.

1 331 088 000 Р

48 000 Р за м²

PRO

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1130 объектов

+7 495 150-03-23

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



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.наш.дом.рф. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20



Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 20 м2. Паркинг на 2 000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96



СКИДКА 50% на полгода аренды

Бизнес-центр «Симонов Плаза»
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

Акция до 30.11.2020. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

ТУ, коммуникации и безопасность: 1500кВт, канализация, пожарная сигнализация, дымоудаление, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территорию, и интернет. Объект под охраной (ЧОП). Бесплатный въезд на территорию. Парковка: для а/м от 10т. На территории есть действующая Ж/Д ветка.

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу
На объекте возможно организовать: сухой склад.
ID 2084-П

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 331 088 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	48 000 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков 12 м

Состояние Типовой ремонт

Парковка На территории

Тип парковки Для грузового транспорта

Инфраструктура

Офисные помещения

Московская область, Домодедово городской округ, Шахово деревня, 60с6
Каширское шоссе, 37 км от МКАД Новокаширское шоссе, 41 км от МКАД

1 331 088 000 Р

48 000 Р за м²

PRO

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость

Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1130 объектов

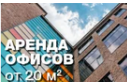
+7 495 150-03-23

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

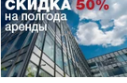


Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.наш.дом.рф. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20



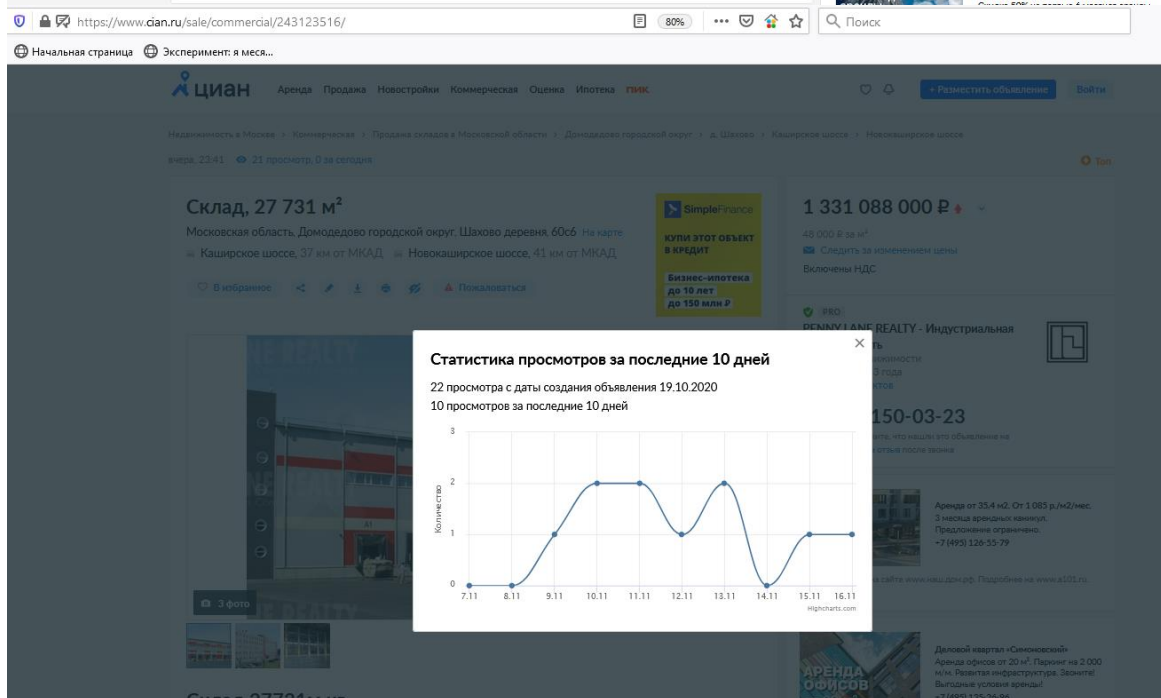
Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 20 м2. Паркинг на 2 000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96



СКИДКА 50% на полгода аренды

Бизнес-центр «Симонов Плаза»
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

Акция до 30.11.2020. Подробнее на promo.simonovskiy.ru



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

12 ноя, 01:24 185 просмотров, 0 за сегодня

Склад (А), 6 100 м²
Московская область, Подольск, ул. Станционная, 22с13А [На карте](#)
Аннино - 30 мин. на транспорте
Варшавское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото

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

Производственно-складской комплекс, класса А, общей площадью 6100 кв.м. (5200 кв.м. - складская зона, 900 кв. м. - административно бытовые помещения). Построен объект в 2018г. Здание располагается на участке площадью 1.1 Га, огороженном забором из профилированного металлического листа, имеющим двое въездных ворот. Имеется парковка для грузового и легкового транспорта. Прилегающая к зданию территория выполнена промышленным пирогами: армированная монолитная бетонная плита толщиной 150 мм, верхний слой - асфальт.

335 500 000 Р
55 000 Р за м²

РЕСПЕКТ Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с с 2007 года
Еще 120 объектов

[Показать телефон](#)

Аренда от 35.4 м². От 1 085 р./м²/мес. 3 месяца аренды канализ. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.наш.дом.рф. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20

Бизнес ипотека от 0.01%. Скорость 3%. Продажа от 31 м². Стоимость от 6.2 млн р. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-69

ООО «А101». ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее 10.99% ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на сайте www.наш.дом.рф. Акция до 30.11.2020, подробнее на www.a101.ru

Аренда от 35.4 м². От 1 085 р./м²/мес. 3 месяца аренды канализ. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.наш.дом.рф. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

150 мм, верхний слой - асфальт.
Характеристики здания:
Несущий каркас: металлические колонны, балки, металлические фермы.
Ограждающие конструкции: сэндвич-панели пир толщиной 100 мм (производство профколд).
Высота потолков 15.4 метров, до потолка, рабочая 12-13м.
Кровля: мембранная с внутренним водостоком, толщина кровельного пирога 160 мм. Выполнена с применением минеральной ваты Rockwool, ПВХ мембраны Fatrafol толщиной 1.2 мм. Сифонная система Geberit.
Наличие пандуса: есть.
Ворота 9 шт. - оборудованы шестью автоматическими перегрузочными платформами (доклевеллеры).
Производство Alutech.
Пол: промышленный с обеспыливающим покрытием, допустимая нагрузка 7 тонн/кв.м., плита 200 мм, двойное армирование.
Коммуникации:
Центральное водоснабжение (договор с Водоканалом)
Центральное водоотведение (договор с Водоканалом)
Электрическая мощность 650 кВт, (договор с Мосэнергосбыт), есть возможность расширения мощности без ограничения.
Интернет: волоконно-оптическая линия связи с возможностью выбора оператора (Цифра один, Ростелеком, Климовск net и др.). Есть возможность использования двух и более операторов одновременно.
Подъезд евро фур: есть
Кран-балок: нет
Инженерные сети:
1. Наружный пожарный водопровод с пожарными гидрантами (повысительная насосная станция).
2. Внешнее и внутреннее освещение.
3. Система воздушного отопления пушками Вулкан в складской зоне (что позволяет поддерживать температуру воздуха выше 20 градусов).
4. Система водяного отопления в офисной части.
5. Есть возможность для оборудования дополнительных душей и санузлов.
6. Есть возможность установки системы спринклерного пожаротушения. Цена продажи 55000 р. кв.м.!

335 500 000 Р
55 000 Р за м²

РЕСПЕКТ Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с с 2007 года
Еще 119 объектов

+7 967 126-39-84
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 60 до 127 м².
Завершение строительства в 2020 г.
Престиж и комфорт
+7 (495) 135-04-01

Застройщик: ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 30 м² готовых к въезду.

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236207078/90%Поиск

Начальная страницаЭксперимент: я мес...

Фотографии (7)ОписаниеНа картеКонтактное лицоПохожие объявленияСклад, 6 100 м²

Условия сделки

Цена	335 500 000 Р	Налог	НДС включен: 55 912 600 Р
Ставка	55 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условияПожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Полимерный
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	650

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	50

Инфраструктура

Офисные помещения

Московская область, Подольск, ул. Станционная, 22с13А
Аннино 30 мин. на транспорте
Варшавское шоссе, 22 км от МКАД

335 500 000 Р55 000 Р за м²

PRO

Респект Недвижимость

Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 119 объектов

+7 967 126-39-84

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

Написать сообщение



Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 60 до 127 м2.
Завершение строительства в 2020 г.
Престиж и комфорт
+7 (495) 135-04-01

Застройщик: ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф



Деловой квартал «Симоновский»
Аренда офисов от 30м² готовых к въезду.
Паркинг на 2000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96



Бизнес-центр «Прайм Тайм»
Старт продаж офисных помещений от 265 м2. Метро Аэропорт
+7 (495) 172-29-13

Застройщик: ООО «Атлантик», проектная декларация на

171

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234451250/

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234451250/ 90% ... Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

14 ноя, 18:10 72 просмотра, 0 за сегодня

Склад (А), 6 988 м²

в складском комплексе «А-терминал (A-Terminal)»

Московская область, Подольск городской округ, Сынковое село, 77 На карте

Симферопольское шоссе, 28 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



6 фото

6 988 м² Площадь 1 из 1 Этаж 12x24 Сетка колонн 12 м Выс. потолков Свободно Помещение

SimpleFinance

КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ

Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

Онлайн-показ

401 810 000 Р 57 500 Р за м² Следить за изменением цены Включены НДС

PRO Praedium Агентство недвижимости На рынке с 2005 года Ещё 2341 объект

+7 499 444-17-68

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

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости 1.0 1 отзыв

СКИДКА 50% на полгода аренды

Бизнес-центр «Симонов Плаза» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

Акция до 30.11.2020. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

Город-Парк «Переделькино Ближнее» Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м.Рассказовка. Выгодные условия продаж! +7 (495) 106-43-73

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234451250/ 90% ... Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

prID:9062

В первом в России мультифункциональном парке "Сыновое" успешно реализовано четыре формата: это складская логистика, производство, фармацевтический кластер и новый для нашей страны формат light industrial. Мультипарк "Сыновое" расположен в черте городского округа Подольск, в 28 км от МКАД на Симферопольском шоссе и пересечении А101 с М2 и ЦКАД. Общая площадь земельного участка - 57 га.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	401 810 000 Р	Налог	НДС включен: 66 968 333 Р
Ставка	57 500 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков	12 м
Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон
Количество мест	89
Количество мест	126

Онлайн-показ

401 810 000 Р 57 500 Р за м² Следить за изменением цены Включены НДС

PRO Praedium Агентство недвижимости На рынке с 2005 года Ещё 2341 объект

+7 499 444-17-68

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

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости 1.0 1 отзыв

СКИДКА 50% на полгода аренды

Бизнес-центр «Симонов Плаза» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

Акция до 30.11.2020. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

Город-Парк «Переделькино Ближнее» Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м.Рассказовка. Выгодные условия продаж! +7 (495) 106-43-73

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234451250/ 90% *** Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Склад, 6 988 м²

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, Сыновое село, 77
Симферопольское шоссе, 28 км от МКАД

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/234451250/ 90% *** Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Склад, 6 988 м²

Склад А-терминал (A-Terminal)			
Год постройки	2009	Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее	Площадь участка	8,04 га
Общая площадь	54 257,6 м²	Статус участка	В собственности

Приточная вентиляция
Центральное кондиционирование
Спринклерная система пожаротушения

Экспорт Печать Пожаловаться

Praedium PRO
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Ещё 2341 объект

Продажа недвижимости: коммерческая. Аренда недвижимости: коммерческая. Другие услуги: управление объектами, консультации.

Отдел Складской недвижимости
1,0 ★★★★★ 1 отзыв

Показать телефон Написать сообщение

Praedium PRO
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Ещё 2341 объект

+7 499 444-17-68

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

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости
1,0 ★★★★★ 1 отзыв

СКИДКА 50%
на полгода аренды

Бизнес-центр «Симонов Плаза»
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96

Акция до 30.11.2020. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

Город-Парк «Перedelкино Ближнее»
Продажа торговых помещений в ЖК от 50 м². Отдельный вход. Высокий трафик. м. Рассказовка. Выгодные условия продаж!
+7 (495) 106-43-73

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236867704/

13 ноя, 18:24 169 просмотров, 0 за сегодня

Склад (А), 10 303 м²

в складском комплексе «Сынково (Строение 11)»

Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарка территория, 2с1 [На карте](#)

Аннино · 20 мин. на транспорте Улица Академика Янгеля · 20 мин. на транспорте
Бульвар Дмитрия Донского · 20 мин. на транспорте
Симферопольское шоссе, 31 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



32 фото

10 303 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

12x24
Сетка колонн

12 м
Выс. потолков

Свободно
Помещение

Онлайн-показ

489 392 500 Р ↑ ↓

47 500 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

Bright Rich CORFAC International Moscow

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
[Ещё 144 объекта](#)

+7 495 481-46-92

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

[Написать сообщение](#)

В3 Департамент складской и индустриальной недвижимости
Нет отзывов



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.
3 месяца арендных каникул.
Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте [www.наш.дом.рф](#). Подробнее на [www.a101.ru](#).
Акция до 30.11.20



Бизнес ипотека от 0,01%. Скидка 3%.
Продажа от 31 м2. Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101». ПАО «Совкомбанк», лиц №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес., далее 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПП на [www.наш.дом.рф](#). Акция до 30.11.2020. Подробнее на

Фотографии (32) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Продажа сухого склада в складском комплексе от собственника. Ввод в эксплуатацию - II квартал 2021 года.

Склад расположен в Южном направлении по адресу:
Московская область, с. Сынково, Симферопольское шоссе.

Расстояние от МКАД - 24 км. Остановка общественного транспорта в 100 метрах от комплекса.

Технические параметры склада:

Класс: А.

Тип: сухой (+14/+24).

Этажность: 1 эт.

Общая площадь: 270 000 м2.

Офисные площади: есть.

Год постройки: 2014 г.

Паркинг (грузовые автомобили): 500 м.мест.

Паркинг (легковые автомобили): 1 000 м.мест.

Рабочая высота потолков: 12 м.

Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием.

Уровень пола: 1,2 м.

Нагрузка на пол: 8 тонн/м2.

Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения.

Пожарная сигнализация: есть.

Количество доков: 1 на 1 000 м2.

Шаг колонн: 12 x 24 м.

Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая.

Стоимость:

по запросу.

НДС включен в стоимость.

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 удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

Онлайн-показ

489 392 500 Р ↑ ↓

47 500 Р за м²

PRO

Bright Rich CORFAC International Moscow

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

[Ещё 144 объекта](#)

+7 495 481-46-92

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

[Написать сообщение](#)

В3

Департамент складской и индустриальной недвижимости

Нет отзывов



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.
3 месяца арендных каникул.
Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте [www.наш.дом.рф](#). Подробнее на [www.a101.ru](#).
Акция до 30.11.20



Бизнес ипотека от 0,01%. Скидка 3%.
Продажа от 31 м2. Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101». ПАО «Совкомбанк», лиц №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес., далее 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПП на [www.наш.дом.рф](#). Акция до 30.11.2020. Подробнее на

https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/236867704/

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Поиск

Фотографии (32) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 10 303 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	489 392 500 Р	Налог	НДС включен: 81 558 548 Р
Ставка	47 500 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Бетон

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	500

Инфраструктура

 **Офисные помещения**

в складском комплексе «Сынково (Строение 11)»

Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарк территория, 2с1

 Аннино 20 мин. на транспорте  Улица Академика Янгеля 20 мин. на транспорте

Онлайн-показ

489 392 500 Р  
47 500 Р за м²

PRO

Bright Rich CORFAC International
Moscow
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
[Еще 144 объекта](#)



+7 495 481-46-92
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Департамент складской и индустриальной недвижимости**
Нет отзывов



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.
3 месяца арендных каникул.
Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте [www.nvsh.dom.rf](#). Подробнее на [www.a101.ru](#).
Акция до 30.11.20



Бизнес ипотека от 0,01%. Скидка 3%.
Продажа от 31 м2. Стоимость от 6,2 млн р. Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101». ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 6 мес., далее 10,99%. ПВ от 30%; макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на [www.nvsh.dom.rf](#). Акция до 30.11.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

Начальная страница Эксперимент: я меся...

16 нояб, 22:27 188 просмотров, 3 за сегодня

Склад (А), от 5 000 до 43 000 м²

в складском комплексе «Южные Врата (в микрорайоне Белые Столбы, вл3/3)»

Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3 [На карте](#)

Новокаширское шоссе, 34 км от МКАД, Каширское шоссе, 36 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

от 5 000 до 43 000 м² 1 из 1 12x24 12 м Свободно

Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

от 2 708 334 до 23 291 667 Р/мес.

от 6 500 Р за м² в год

PRO ID 15075273

Отдел аренды 1.0 1 отзыв Ещё 88 объектов

+7 903 720-77-11

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

Написать сообщение



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте www.наш.дом.рф. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20



Бизнес-центр «Барклай Парк» Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб.! +7 (495) 106-43-73

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, от 5 000 до 43 000 м²

Доступные площади

5000 м²	6 500 Р за м²/год	2 708 334 Р/мес
10000 м²	6 500 Р за м²/год	5 416 667 Р/мес
15000 м²	6 500 Р за м²/год	8 125 000 Р/мес
20000 м²	6 500 Р за м²/год	10 833 334 Р/мес
25000 м²	6 500 Р за м²/год	13 541 667 Р/мес
30000 м²	6 500 Р за м²/год	16 250 000 Р/мес
35000 м²	6 500 Р за м²/год	18 958 334 Р/мес
43000 м²	6 500 Р за м²/год	23 291 667 Р/мес

Склад класса "А+" в индустриальном парке площадью более 500 000 м2. Предлагаются блоки от 5 000 м2. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Нагрузка на пол - 7 тонн/м2. Шаг колонн 12 x 24 м. Высота потолков - 12 метров. Погрузочные доки с докшеллерами и доквеллерами. Спринклерная система пожаротушения. Автономные инженерные сети. Электричество до 1МВт на блок

от 2 708 334 до 23 291 667 Р/мес.

от 6 500 Р за м² в год

PRO ID 15075273

Отдел аренды 1.0 1 отзыв Ещё 88 объектов

+7 903 720-77-11

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

Написать сообщение



Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте www.наш.дом.рф. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/ Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, от 5 000 до 43 000 м²

Условия сделки

Цена	от 2 708 334 до 23 291 667 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 6 500 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 451 389-3 880 750 Р	Минимальный срок аренды	36 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Полимерный
Мощность, кВт	500

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	150

от 2 708 334 до 23 291 667 Р/мес. от 6 500 Р за м² в год

PRO ID 15075273 Отдел аренды 1.0 1 отзыв Ещё 88 объектов +7 903 720-77-11

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

Написать сообщение

Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.наш.дом.рф. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20

Бизнес-центр «Барклай Парк» Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб! +7 (495) 106-43-73

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/170417025/ Поиск

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Склад, от 5 000 до 43 000 м²

Количество мест 150

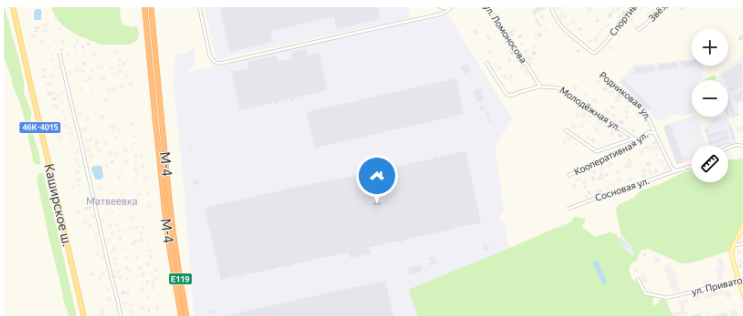
Дополнительные услуги Ответственное хранение

Инфраструктура

Офисные помещения Столовая

в складском комплексе «Южные Врата (в микрорайоне Белые Столбы, вл3/3)»
Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы, вл3/3
Новокаширское шоссе, 34 км от МКАД Каширское шоссе, 36 км от МКАД

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



от 2 708 334 до 23 291 667 Р/мес. от 6 500 Р за м² в год

PRO ID 15075273 Отдел аренды 1.0 1 отзыв Ещё 88 объектов +7 903 720-77-11

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

Написать сообщение

Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.наш.дом.рф. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20

Бизнес-центр «Барклай Парк» Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб!

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236920152/

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236920152/

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > с. Покров > Домодедовское шоссе > Симферопольское шоссе > метро Аннино > улица Полевая

17 нояб, 22:00 105 просмотров, 0 за сегодня

Склад (А), 6 500 м²

в складском комплексе «Лого Групп (Строение 1)»

Московская область, Подольск городской округ, Покров село, ул. Полевая, 1 [На карте](#)

М Аннино · 16 мин. на транспорте М Лесопарковая · 22 мин. на транспорте

М Бульвар Адмирала Ушакова · 27 мин. на транспорте

М Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД М Домодедовское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное Пожелать

Видео 11 фото

Склад 6 500 м² от собственника!

6 500 м² Площадь	1 из 1 Этаж	12x24 Сетка колонн	12 м Выс. потолков	Свободно Помещение
---------------------	----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Онлайн-показ

3 770 000 Р/мес. ↓ ↑

6 960 Р за м² в год

PRO
Bright Rich CORFAC International Moscow
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 145 объектов

+7 495 481-46-92

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

[Написать сообщение](#)

Департамент складской и индустриальной недвижимости
Нет отзывов

Продажа от 6.3 млн р. Помещения от 31 м²
Бизнес-ипотека от 0.01%. Москва. 1я линия, витрины, высокие потолки
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее 10.99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на [www.nashdom.rf](#). Акция до 30.11.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Аренда от 35.4 м², от 1 085 р./м²/мес.
Москва. 1я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте [www.nashdom.rf](#).

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236920152/

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Аренда сухого склада в складском комплексе от собственника. Освобождение площади - по запросу.

Склад расположен в Южном направлении по адресу:
Московская область, городской округ Подольск, село Покров, Полевая улица.

Расстояние от МКАД - 18 км. Остановка общественного транспорта в 10 минутах пешком. Ближайшие станции метро: "Лесопарковая", "Аннино", "Бульвар Адмирала Ушакова".

Технические параметры склада:
Класс: А.
Тип: сухой (+14/+24).
Этажность: 1 эт.
Общая площадь: 60 000 м².
Офисные площади: есть.
Паркинг (грузовые автомобили): есть.
Паркинг (легковые автомобили): есть.
Рабочая высота потолков: 12 м.
Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием.
Уровень пола: 1.2 м.
Нагрузка на пол: 7 тонн/м².
Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения, внешние гидранты и внутренние пожарные краны.
Пожарная сигнализация: есть.
Количество доков: 1 на 1 000 м².
Шаг колонн: 12 x 24 м.
Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая.

Арендная ставка:
по запросу.
НДС и ОПЕХ включены в арендную ставку.
Возможность предоставления арендных каникул.

Подписание договора аренды с владельцем складского комплекса.
Возможно обсуждение арендной ставки. Без комиссии, процентов и надбавок.

Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

ID 845

Онлайн-показ

3 770 000 Р/мес. ↓ ↑

6 960 Р за м² в год

PRO
Bright Rich CORFAC International Moscow
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 144 объекта

+7 495 481-46-92

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

[Написать сообщение](#)

Департамент складской и индустриальной недвижимости
Нет отзывов

Бизнес ипотека от 0.01%. Склад 3%.
Продажа от 31 м². Стоимость от 6.2 млн р. Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее 10.99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на [www.nashdom.rf](#). Акция до 30.11.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Аренда от 35.4 м². От 1 085 р./м²/мес.
3 месяца арендных каникул.
Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте [www.nashdom.rf](#). Подробнее на [www.a101.ru](#). Акция до 30.11.20

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/236920152/

80%

Поиск

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Склад, 6 500 м²

Условия сделки

Цена	3 770 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 960 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 628 334 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На пандусе
Материал пола	Бетон

Парковка На территории

Тип парковки Для грузового транспорта

Количество мест 100

Количество мест 200

Инфраструктура

Офисные помещения

в складском комплексе «Лого Групп (Строение 1)»

Московская область, Подольский городской округ, Покров село, ул. Полевая, 1

Аннино 16 мин. на транспорте Лесопарковая 22 мин. на транспорте

Онлайн-показ

3 770 000 Р/мес. 6 960 Р за м² в год

PRO

Bright Rich CORFAC International Moscow

Агентство недвижимости На рынке с 2008 года Еще 144 объекта

+7 495 481-46-92

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

Написать сообщение

В Департамент складской и индустриальной недвижимости

Нет отзывов

Бизнес ипотека от 0.01%. Скидка 3%. Продажа от 31 м2. Стоимость от 6.2 млн р. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-69

ООО «А101». ПАО «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее 10.99%, ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на www.nash-dom.rf. Акция до 30.11.2020, подробнее на www.a101.ru

Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.nash-dom.rf. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20

Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес. 3 месяца арендных каникул. Предложение ограничено. +7 (495) 126-55-79

ООО «А101». ПД на сайте www.nash-dom.rf. Подробнее на www.a101.ru. Акция до 30.11.20

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/220028900/

Начальная страница Эксперимент: я месяц...

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Аренда складов в Подольске > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > метро Улица Старокачаловская > Поливановская улица

21 сен, 11:35 313 просмотров, 1 за сегодня

Склад (А), 20 017 м²

в складском комплексе «Подольск (Строение 1)»

Московская область, Подольск, Поливановская ул., 9 [На карте](#)

- Подольск · 10 мин. на транспорте
- Улица Старокачаловская · 30 мин. на транспорте
- Улица Скобелевская · 30 мин. на транспорте
- Варшавское шоссе, 22 км от МКАД
- Симферопольское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное [Показать](#) [Написать сообщение](#)

10 фото

20 017 м² Площадь

1 из 1 Этаж

12x24 Сетка колонн

12 м Выс. потолков

Свободно Помещение

Онлайн-показ

11 409 690 Р/мес. [↑](#) [↓](#)

6 840 Р за м² в год

PRO

Bright Rich CORFAC International Moscow

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 140 объектов

+7 495 481-46-92

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

[Написать сообщение](#)

В3 Департамент складской и индустриальной недвижимости
Нет отзывов

Бизнес-центр DM Tower
Продажа видовых офисов от 100 м². В сентябре - готовность монолита и повышение цен. От 180 000 Р/м²
+7 (495) 125-02-91

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru и на наш дом.рф.

Деловой центр JAZZ
Продажа видовых офисов от 60 до 127 м². Завершение строительства в 2020 г. Престиж и комфорт
+7 (495) 135-04-01

Застройщик ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Аренда сухого склада в складском комплексе от собственника. Освобождается с декабря.

Склад расположен в Южном направлении по адресу: Московская область, г. Подольск, Симферопольское ш. Выезд на Симферопольское и Домодедовское шоссе.

Расстояние от МКАД - 15 км. Остановка общественного транспорта в 5 мин. пешком. Ближайшее метро: "Подольск" (D2).

Технические параметры склада:

- Класс: А.
- Тип: сухой (+14/+24).
- Этажность: 1 эт.
- Общая площадь: 206 000 м².
- Офисные площади: есть.
- Год постройки: 2007 г.
- Паркинг (грузовые автомобили): 300 м.мест.
- Паркинг (легковые автомобили): 320 м.мест.
- Рабочая высота потолков: 12 м.
- Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием.
- Уровень пола: 1.2 м.
- Нагрузка на пол: 6 тонн/м².
- Система пожаротушения: спринклерная система автоматического пожаротушения.
- Пожарная сигнализация: есть.
- Количество доков: 1 на 1 000 м².
- Шаг колонн: 12 x 24 м.
- Пандус: есть.
- Инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая.

Арендная ставка: 6 840 руб/м² в год.
НДС и ОПЕХ включены в арендную ставку.
Возможность предоставления арендных каникул.

Подписание договора аренды с владельцем складского комплекса.
Возможно обсуждение арендной ставки. Без комиссии, процентов и надбавок.

Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

ID 854

Онлайн-показ

11 409 690 Р/мес. [↑](#) [↓](#)

6 840 Р за м² в год

PRO

Bright Rich CORFAC International Moscow

Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 140 объектов

+7 495 481-46-92

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

[Написать сообщение](#)

В3 Департамент складской и индустриальной недвижимости
Нет отзывов

Бизнес-центр DM Tower
Продажа видовых офисов от 100 м². В сентябре - готовность монолита и повышение цен. От 180 000 Р/м²
+7 (495) 125-02-91

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru и на наш дом.рф.

Деловой центр JAZZ
Продажа видовых офисов от 60 до 127 м². Завершение строительства в 2020 г. Престиж и комфорт
+7 (495) 135-04-01

Застройщик ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/220028900/

Начальная страница Эксперимент: я меся...

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Склад, 20 017 м²

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	11 409 690 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 840 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 901 615 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Юридический адрес Предоставляется

Высота потолков 12 м

Состояние Типовой ремонт

Ворота Докового типа

Материал пола Бетон

Парковка На территории

Тип парковки Для грузового транспорта

Количество мест 300

Онлайн-показ

11 409 690 Р/мес.

6 840 Р за м² в год

PRO
Bright Rich CORFAC International Moscow
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 140 объектов

+7 495 481-46-92

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

Написать сообщение

В3 Департамент складской и индустриальной недвижимости
Нет отзывов

Бизнес-центр DM Tower
Продажа видовых офисов от 100 м2. В сентябре - готовность монолита и повышение цен. От 180 000 Р/м²
+7 (495) 125-02-91

Застройщик: «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru и на наш.дом.рф.

Деловой центр JAZZ
Продажа офисов от 60 до 127 м2. Завершение строительства в 2020 г. Престиж и комфорт
+7 (495) 135-04-01

Застройщик: ООО «Сущевский Вал». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/

17 нояб, 02:58 88 просмотров, 0 за сегодня

Склад (А), от 435 до 11 181 м²

в складском комплексе «Сынково (Строение 10)»
Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарка территория, 10с1 [На карте](#)
Симферопольское шоссе, 31 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

От 435 до 11 181 м² 1 из 1 12 м Свободно
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

от 290 000
до 7 454 000 Р/мес.

от 8 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии

PRO
Skadium
Агентство недвижимости
Еще 99 объектов

Показать телефон

ID: 58571171
Нет отзывов

Продажа от 6.3 млн р. Помещения от 31 м²
Бизнес-ипотека от 0.01%, Москва, 1я линия, витрины, высокие потолки
+7 (495) 126-55-69

ООО «А101», ПАО «Совкомбанк», л/ц, №963 от 05.12.14. Ставка 0.01% пер. 6 мес., далее 10.99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 лет. ПД на [www.nashdom.rf](#). Акции до 30.11.2020, подробнее на [www.a101.ru](#)

Аренда от 35.4 м². От 1 085 р./м²/мес.
Москва, 1я линия, витрины, высокие потолки, места под вывески.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте [www.nashdom.rf](#).

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Доступные площади

435 м ²	8 000 Р за м ² /год	290 000 Р/мес
600 м ²	8 000 Р за м ² /год	400 000 Р/мес
830 м ²	8 000 Р за м ² /год	553 334 Р/мес
1150 м ²	8 000 Р за м ² /год	766 667 Р/мес
1600 м ²	8 000 Р за м ² /год	1 066 667 Р/мес
2200 м ²	8 000 Р за м ² /год	1 466 667 Р/мес
3050 м ²	8 000 Р за м ² /год	2 033 334 Р/мес
4200 м ²	8 000 Р за м ² /год	2 800 000 Р/мес
5800 м ²	8 000 Р за м ² /год	3 866 667 Р/мес
8100 м ²	8 000 Р за м ² /год	5 400 000 Р/мес
11181 м ²	8 000 Р за м ² /год	7 454 000 Р/мес

Предлагается в аренду склад площадью 11181 кв. м с возможностью деления от 433 кв. м. Складской комплекс расположен 33 км от МКАД, в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, в 10 км от города Подольска.
В новом складском комплексе сдаются и продаются различные блоки
Высота потолков-12м, полы антипыль. Все блоки оборудованы воротами
Круглосуточный режим работы, огороженная и охраняемая территория.
Бесплатный въезд на территорию. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, готовая инфраструктура: территория полностью охраняется, блоки оборудованы необходимым количеством парковочных мест, комплексную эксплуатацию объектов недвижимости обеспечивает профессиональная управляющая компания.
Номер лота: 21075

от 290 000
до 7 454 000 Р/мес.

от 8 000 Р за м² в год

PRO
Skadium
Агентство недвижимости
Еще 62 объекта

+7 495 637-80-14

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

Написать сообщение

ID: 58571171
Нет отзывов

Бизнес-центр «Барилей Парк»
Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2.3 млн руб.
+7 (495) 106-43-73

Аренда от 35.4 м². От 1 085 р./м²/мес.
3 месяца арендных каникул.
Предложение ограничено.
+7 (495) 126-55-79

ООО «А101», ПД на сайте [www.nashdom.rf](#). Подробнее на [www.a101.ru](#). Акции до 30.11.20

ПРОДАЖА ОФИСОВ
Бизнес-центр «Омега-2»
Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м.Автозаводская. Офисы от 2.8 млн руб.
+7 (495) 106-43-73

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/231493036/

80%

Поиск

Начальная страница

Эксперимент: я меся...

Фотографии (3)

Описание

На карте

Контактное лицо

Похожие объявления

Склад, от 435 до 11 181 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 290 000 до 7 454 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 8 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 48 334-1 242 023 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия

Пожаловаться

Высота потолков

12 м

Материал пола

Бетон

в складском комплексе «Сынково (Строение 10)»

Московская область, Подольск городской округ, Новоселки деревня, Технопарка территория, 10с1

Симферопольское шоссе, 31 км от МКАД

от 290 000 до 7 454 000 Р/мес.

от 8 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Skladium

Агентство недвижимости

Еще 62 объекта

+7 495 637-80-14

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

Написать сообщение

ID: 58571171

Нет отзывов

Бизнес-центр «Барский Парк»

Продажа офисных и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. м.Парк Победы. Офисы от 2,3 млн руб.!

+7 (495) 106-43-73

Аренда от 35,4 м2. От 1 085 р./м2/мес.

3 месяца арендных каникул.

Предложение ограничено.

+7 (495) 154-44-70

Информация, используемая в рамках затратного подхода к оценке

Выпуск 112 • июль 2020

50

2

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10182	0,09833
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	2,267	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	5,460
2011 г.	7,536	6,127	6,468	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
2019 г.	11,434	10,097	9,377	9,131	9,087	9,732	9,871
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,396	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
1-й кв.	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
апрель	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
май	11,593	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209
июнь	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,238
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

Выпуск 106 • январь 2019

50

2
Строительно-
монтажные
работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,586	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
октябрь	11,319	9,906	9,197	8,954	8,909	9,491	9,692
ноябрь	11,336	9,935	9,208	8,968	8,923	9,508	9,706
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,264	9,028	8,979	9,576	9,764
март	11,432	10,041	9,286	9,051	9,001	9,602	9,787

Выпуск 109 • октябрь 2019

50

2
Строительно-
монтажные
работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,026	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
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,959	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,398	9,080	9,034	9,667	9,819
июль	11,452	10,066	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,480	9,239	9,197	9,878	9,989
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,282	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
23.10.2020 № 99/2020/355630569		
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1976
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806	
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 1	
Площадь, м²:	15499.3	
Назначение:	данные отсутствуют	
Наименование:	Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3	
Материал наружных стен:	данные отсутствуют	
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		инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355630569			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1976	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:2099
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна №18-11-141
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 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:	Токарева Вера Сергеевна
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

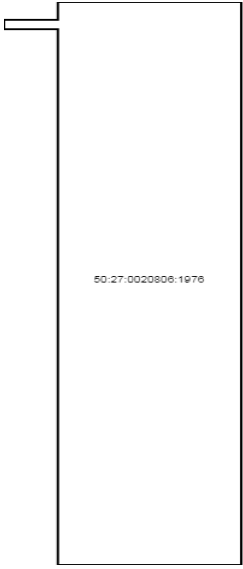
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355630569			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1976	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50:27:0020806:1976-50/027/2019-1 от 21.05.2019	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	21.05.2019	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1976-50/027/2019-2	
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.05.2019 по 01.06.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263	
	основание государственной регистрации:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2		Всего листов раздела 2 : ____	
		Всего разделов: ____	
		Всего листов выписки: ____	
23.10.2020 № 99/2020/355630569			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1976	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.2. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	12.09.2020
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1976-50/215/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НТС "ГРАДИЕНТ", ИНН: 7720125736
	основание государственной регистрации:	'долгосрочный договор аренды ' от 01.11.2019; 'дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года' от 25.08.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись
			инициалы, фамилия

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355630569			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1976	
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.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355630569						
Кадастровый номер:				50:27:0020806:1976		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2 Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	422411.47	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	422411.47	2198774.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	422170.25	2198774.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	422170.25	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	422399.86	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	422399.85	2198695.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	422403.86	2198695.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	422403.87	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	422411.47	2198713.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
23.10.2020 № 99/2020/355630569			
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-50, зона 2

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

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 04.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.09.2020 № 99/2020/346377497			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2197	
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.03.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево		
Основная характеристика (для сооружения):	площадь	268.7	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	9) иные сооружения производственного назначения		
Наименование:	Гараж по ПЗУ №Г9		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2020		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4038062.94		
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 04.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 04.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.09.2020 № 99/2020/346377497			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2197	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:2098
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 инженеру:	Бегишева Ольга Владимировна №18-11-141
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», 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:	Токарева Вера Сергеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
04.09.2020 № 99/2020/346377497			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2197	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда "ПНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50:27:0020806:2197-50/027/2020-1 от 08.04.2020
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление, весь объект	
	дата государственной регистрации:	08.04.2020	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2197-50/027/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.08.2014 по 01.06.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Д.У. Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263	
	3.1.1. основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" от 19.10.2017; Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" от 14.11.2017; Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент" от 17.10.2017; Изменения и дополнения №8 в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент" от 29.06.2017; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК Девелопмент" от 28.08.2014, удостоверил Фельде Марина Геннадиевна, нотариус города Москвы 28.10.2014, реестровый номер 1к-1448	
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		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись инициалы, фамилия

М.П.

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.09.2020 № 99/2020/346377497			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2197	
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.

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
04.09.2020 № 99/2020/346377497						
Кадастровый номер:				50:27:0020806:2197		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
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.

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.09.2020 № 99/2020/346377497			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2197	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2718	
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.10.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Московская область, г Подольск, д Валицево, Российская Федерация, Городской округ Подольск, сельское поселение Лаговское	
Площадь, м2:		37632 +/- 68	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:27:0020806:1976	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения промышленных и коммунально-складских объектов iv-v классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Демина Татьяна Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Доверительный управляющий Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ТНК Девелопмент", ИНН: 7703422263	



полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
3 ноября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:2718			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 50:27:0020806:2718-50/215/2020-3 28.10.2020 18:13:13
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, Выдан 19.02.2019
4	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 28.10.2020 18:13:13
204	Документы-основания	3.2	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, Выдан 19.02.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Владельцы инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда "ПНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/1 50:27:0020806:2718-50/215/2020-1 28.10.2020 18:13:13
3	Документы-основания	3.3	Решение об объединении земельных участков, Выдан 14.07.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		Решение ООО Управляющая компания "А класс капитал", Выдан 21.08.2019 Директор ООО УК "А класс капитал" Д.У. Комбинированный ЗПИФ "ПНК Девелопмент"



полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 ноября 2020г.				
Кадастровый номер: 50:27:0020806:2718				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Сервитут		
	дата государственной регистрации:	28.10.2020 18:13:13		
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-6		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2019 с 15.05.2019 Бессрочно		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076		
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, Выдан 19.02.2019		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.2	вид:	Сервитут		
	дата государственной регистрации:	28.10.2020 18:13:13		
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-5		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2019 с 15.05.2019 Бессрочно		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076		
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, Выдан 19.02.2019		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.3	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	28.10.2020 18:13:13		
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.08.2014 по 01.06.2029		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал" Доверительный управляющий Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "ПНК Девелопмент", ИНН: 7703422263, ОГРН: 1177746042836		
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		



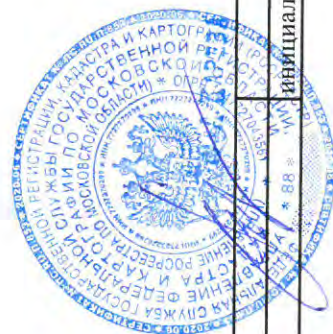
полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
3 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2718	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов выписки: 5
3 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2718	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
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 Вьюн Елена Владимировна, действующего на основании Доверенности от 10.12.2019г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию, в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-15519-2020 от 13.03.2020г., объект недвижимости, расположенный на Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2098, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 7 999 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево:

- Гараж по ПЗУ №Г9, общей площадью 268,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, назначение: иные сооружения производственного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево.

Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Инвестора:

Уполномоченный представитель

 / Вьюн Е.В./

От имени Застройщика:

Генеральный директор

 / Куликов А.Ю. /

АКТ
о результатах реализации
Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г.

Московская область

«25» марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 504801001, с местом нахождения по адресу: 142326, Московская область, город Чехов, село Новоселки, промзона Новоселки, владение 19, строение 14, офис 2, этаж 2, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым **«Застройщик»**, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Вьюн Елены Владимировны, действующего на основании Доверенности от 10.12.2019г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт о результатах реализации Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик произвел работы по строительству, предусмотренных п.2.3 Инвестиционного договора, следующего объекта недвижимости, расположенного на Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2098, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 7 999 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево:
 - Гараж по ПЗУ №Г9, общей площадью 268,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, назначение: иные сооружения производственного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево.
2. Указанный в п.1 настоящего Акта Объект введен в эксплуатацию, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-15519-2020 от 13.03.2020 г., выданное Министерством жилищной политики Московской области и имеют следующие характеристики:
 - Гараж по ПЗУ №Г9, общей площадью 268,7 кв.м. (далее – **«Объект-1»**);
Стоимость Объекта-1 согласно сводной ведомости затрат составляет 11 176 155,00 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей в т.ч. НДС 20% равный 1 862 692,50 (Один миллион восемьсот шестьдесят две тысячи шестьсот девяносто два и 50/100) рублей, и включает в себя сумму денежных средств (затрат) Застройщика на строительство (создание) Объекта-1 в размере 11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов и 00/100) рублей, в т.ч. НДС 20% равный 1 833 333,33 (Один миллион восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три и 33/100) рублей и сумму Вознаграждения Застройщика за его услуги по Инвестиционному договору, в части Объекта-1, в размере 176 155,00 (Сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей в т.ч. НДС 20% равный 29 359,17 (Двадцать девять тысяч триста пятьдесят девять и 17/100) рублей;
3. В соответствии с условиями Инвестиционного договора (в частности, пунктом 5.1 Инвестиционного договора) строительство Объектов осуществлялось за счет финансирования Инвестора. Общий размер денежных средств Инвестора определен в размере, не превышающем

11 176 155,00 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей (НДС не облагается), при этом Стороны согласовали, что Инвестор выполнил свои обязательства по перечислению Инвестиционного взноса, в отношении строительства Объекта, указанных в п.1 Акта, состоящего из:

- (i) суммы затрат Застройщика на строительство (создание) Объектов, которая составляет сумму в размере 11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов и 00/100) рублей (НДС не облагается); и
 - (ii) суммы вознаграждения Застройщика, которая составляет сумму в размере 176 155,00 (Сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей, в том числе НДС по ставке, применимой в соответствии с законодательством РФ на дату платежа.
4. На условиях, определенных Инвестиционным договором, Инвестор приобретает 100% прав на Объекты, с правом оформления указанного имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент».
 5. Одновременно с подписанием настоящего Акта стороны подписывают Акт приема-передачи Объектов, по которому Застройщик передает Инвестору указанные в п.1 настоящего Акта Объекты, и Инвестор приобретает право оформления их в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент», в том числе в части государственной регистрации права общей долевой собственности на Объекты.
 6. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г.
 7. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Инвестора:

Уполномоченный представитель
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ
«ПНК Девелопмент»


/ 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. N 02/2019-111-27
от 11.11.19г.*

Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (далее – «Соглашение») заключено 19 февраля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04 июля 2018 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-1-2464, далее именуемым «**Собственник**», с одной стороны, и

Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым «**Пользователь**», с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «**Сторонами**», и по отдельности – «**Стороной**».

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее совместно – «**Земельные участки**»). Право ограниченного пользования частью Земельных участков включает в себя право прохода и проезда через Земельный участок 1 (как этот термин определен в п.1.2.1 настоящего Соглашения), в целях доступа к следующим объектам недвижимости:

- Здание, назначение: нежилое, площадь: общая 13 032,4 кв.м, количество этажей: 1-2, с кадастровым номером: 50:27:0020806:1334, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2;
- Земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория: земли населенных пунктов, площадь: общая 31983 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1478, расположенный по адресу: Московская область, р-н Подольский. с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево;
- Дизельная электростанция по ПЗУ № ДЭС 2.1., кадастровый номер: 50:27:0020806:1336, площадь: застройки 5,7 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;
- Котельная по ПЗУ № К2.1., кадастровый номер 50:27:0020806:1337, площадь: застройки 37.4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;



- Очистные сооружения бытовых стоков по ПЗУ № ОС2, кадастровый номер: 50:27:0020806:1333, площадь: застройки 21 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, сооружение 26;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно «**Объект Пользователя**»),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи деревни Валищево (далее – «**Комплекс**»), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 3»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 4»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 5»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.



1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных

участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста四тысяча двести сорок девять и 67/100) рублей, не включая НДС.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 01 ноября каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 01 ноября 2019 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года). 3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.

При этом Собственник обязан направить Пользователю копию счета на адреса электронной почты Пользователя, указанные в настоящем пункте, не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Оригинал счета направляется по адресам Пользователя, указанным в разд.7 настоящего Соглашения, не позднее двадцать пятого числа месяца, в котором будет осуществлена оплата. В случае задержки направления Собственником копии счета срок оплаты, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, продлевается пропорционально количеству дней просрочки направления Собственником копии счета.

Уведомления и сообщения могут направляться Сторонами по электронной почте с использованием электронных адресов Сторон со следующим расширением: Пользователь: onsofron@mts.ru; Svetlana.Korniyenko@mts.ru, Собственник: info@aclass.capital.

Стороны признают юридическую силу за электронными письмами - документами, направленными по указанным в настоящем пункте адресам электронной почты (e-mail), и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью, т.к. только сами Стороны и уполномоченными ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в Соглашении и являющимся электронной подписью соответствующей Стороны. Доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Каждая из Сторон в случае изменения адреса электронной почты/адреса для направления оригинала уведомлений должна незамедлительно направить другой Стороне соответствующее уведомление.

3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя

выплаты неустойки в размере 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,2% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,5% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника выплаты неустойки в размере 0,01% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,02% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,05% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Покупателя.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны в рамках исполнения настоящего Соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств другая Сторона вправе требовать возмещения причиненных указанным нарушением убытков.

4.7. ООО УК «А класс капитал» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ



5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и применяется к отношениям Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 настоящего Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами). Сервитут подлежит государственной регистрации..

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.

6.4. На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Схема Земельного участка для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1;

Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг;

Приложение 3 – План организации дорожного движения;

Приложение 4 - Правила Комплекса.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Адрес:

123112, Москва, Пресненская
набережная, дом 6 стр. 2, этаж 27,
помещение I

Адрес для корреспонденции:

121151, город Москва, Кутузовский проспект,
дом 22, корпус 2, а/я 283

Пользователь:

Публичное акционерное общество «Мобильные
ТелеСистемы»

Адрес:

109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

Адрес для корреспонденции:

107045, г. Москва, Панкратьевский пер., д.
12/12, каб. 503 (Отдел управления
недвижимостью)

Банковские реквизиты/ Bank details:

р/сч/ 40701810440000000231
в ПАО Сбербанк, г. Москва
к/сч/ 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7703422263
КПП 770301001

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 /

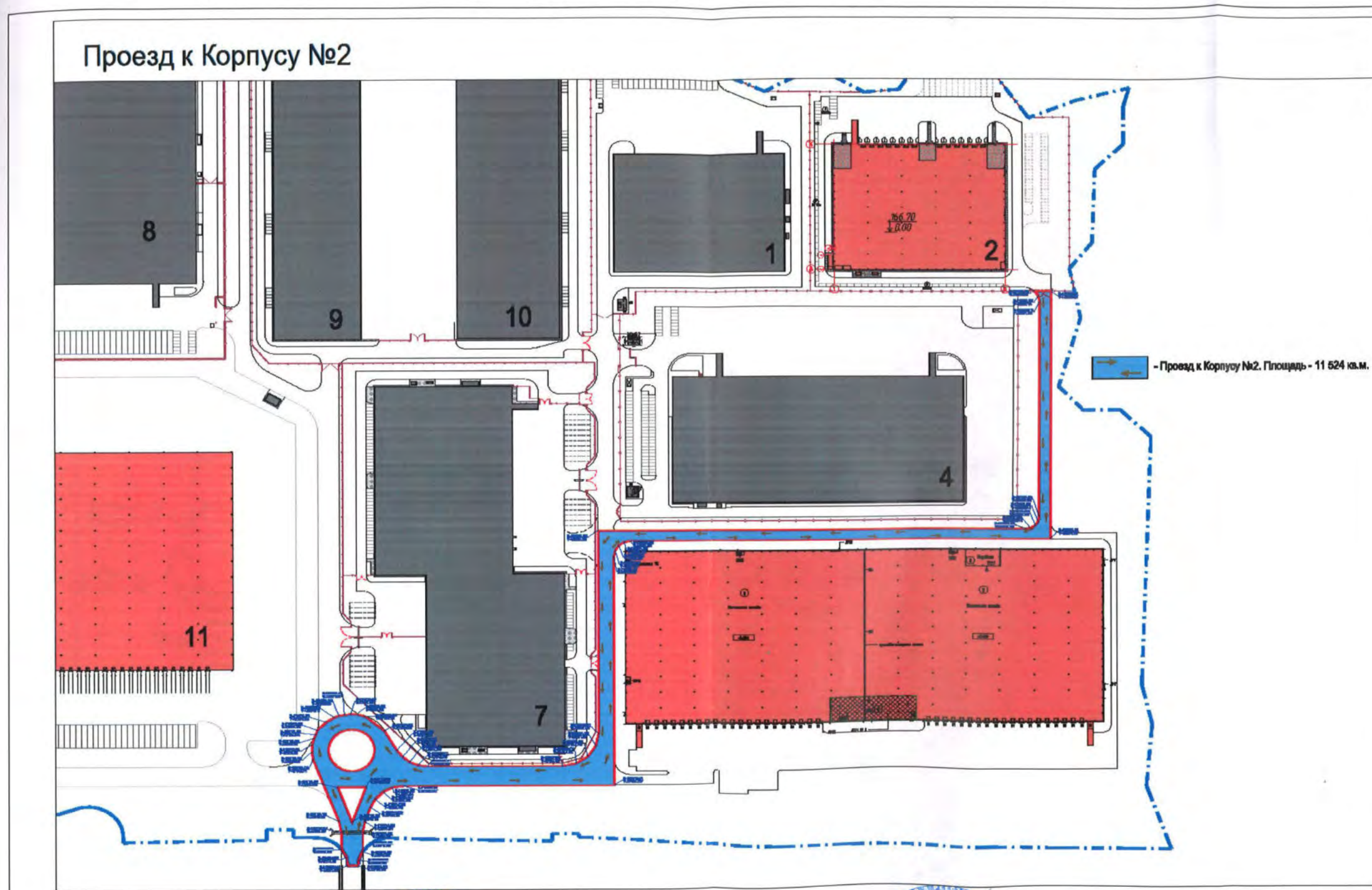
От имени Пользователя:



/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 /

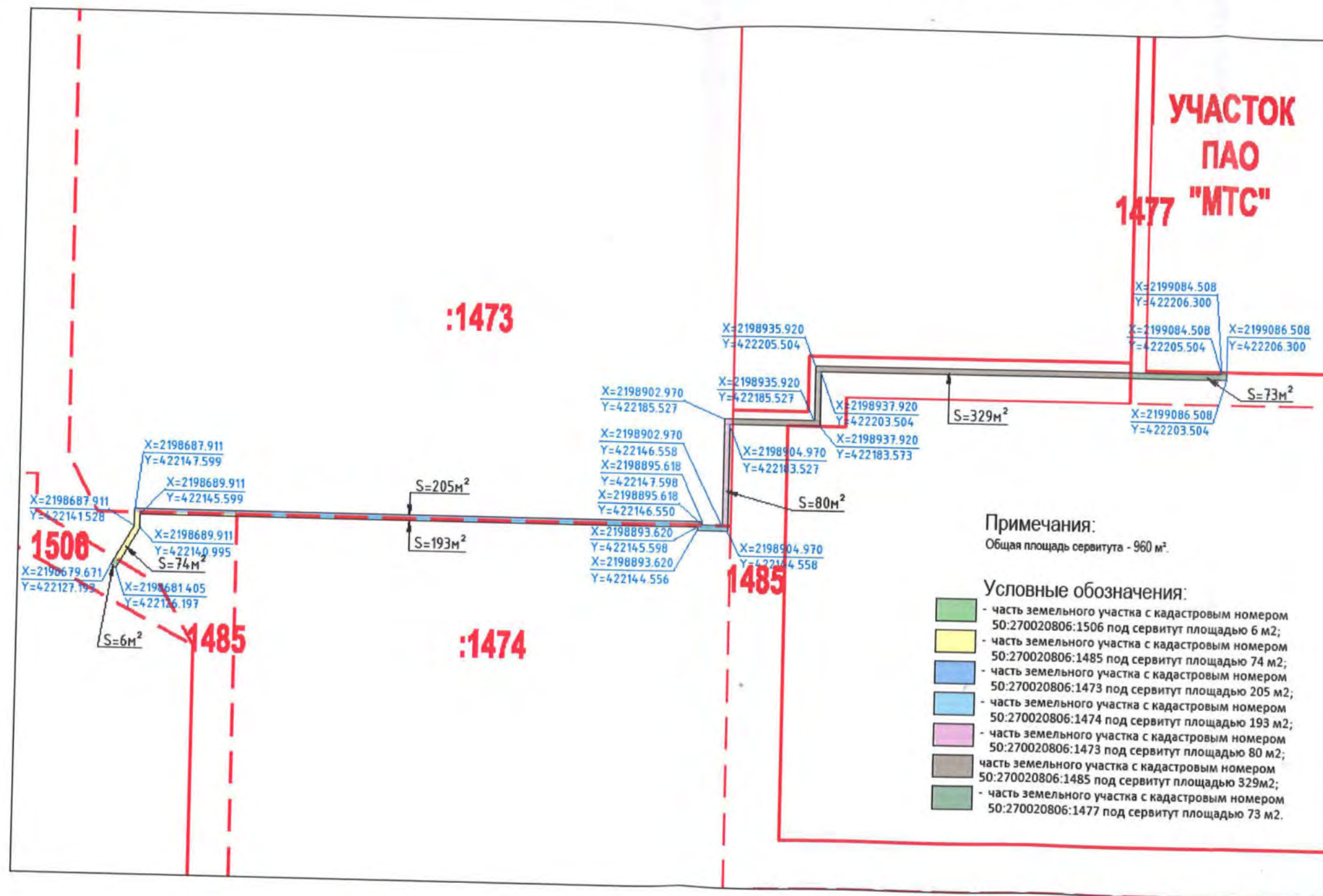
От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин /



Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков



От имени Собственника:



/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 редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;
- 2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

3. **Инженерные сети: Система канализации**

3.1. Ливневая асфальтовая:

- 3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;
 - 3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;
 - 3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;
 - 3.1.4. колодцы решетки, снеготаяные трубы;
 - 3.1.5. подача документов в государственные органы;
 - 3.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
- Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.2. Ливневая канализация с крыш зданий, условно чистая

- 3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;
 - 3.2.2. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
- Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.3. Общие очистные сооружения:

- 3.3.1. периодическое техническое обслуживание;
 - 3.3.2. откачка твердого осадка;
 - 3.3.3. ремонт по необходимости;
 - 3.3.4. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
- Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

4. **Инженерные сети: Электроснабжение.**

4.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция)

- 4.1.1. техническое обслуживание;
- 4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

4.2. Внешнее освещение территории и дорог

- 4.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;
- 4.2.2. проверка сопротивления изоляции;
- 4.2.3. подача отчетов в государственные органы;
- 4.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;
- 4.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки

4.3. Трансформаторные подстанции и РП

- 4.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;
- 4.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;
- 4.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

Видеонаблюдение

- 5.1. контроль работы системы;
- 5.2. ремонт по необходимости;

Общестроительные и ремонтные работы

- 6.1. мытье шумоизоляционного забора после зимнее-весеннего периода;
- 6.2. содержание, ремонт по необходимости шумоизоляционного забора;

КПП (контрольно пропускные пункты общие для Комплекса)

- 7.1. осмотр;
- 7.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт.
- 7.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков привод ручного и дистанционного управления;

Асфальтное покрытие

- 8.1. осмотр.
- 8.2. ремонт при необходимости;

Озеленение

9.1. газоны внешние, внутренние

- 9.1.1. скос травы;
- 9.1.2. обновление газонов;

9.2. Кустарники

- 9.2.1. посадка;
- 9.2.2. обрезка;

- 9.3. содержание охранной полосы (требование пожарных);
- 9.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащитающего забора.

10. Территория внутренняя и внешние (подъездные пути)

- 10.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
- 10.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.

11. Охрана периметра Комплекса

- 11.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
- 11.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

От имени Собственника:

 /В.С. Токарева /

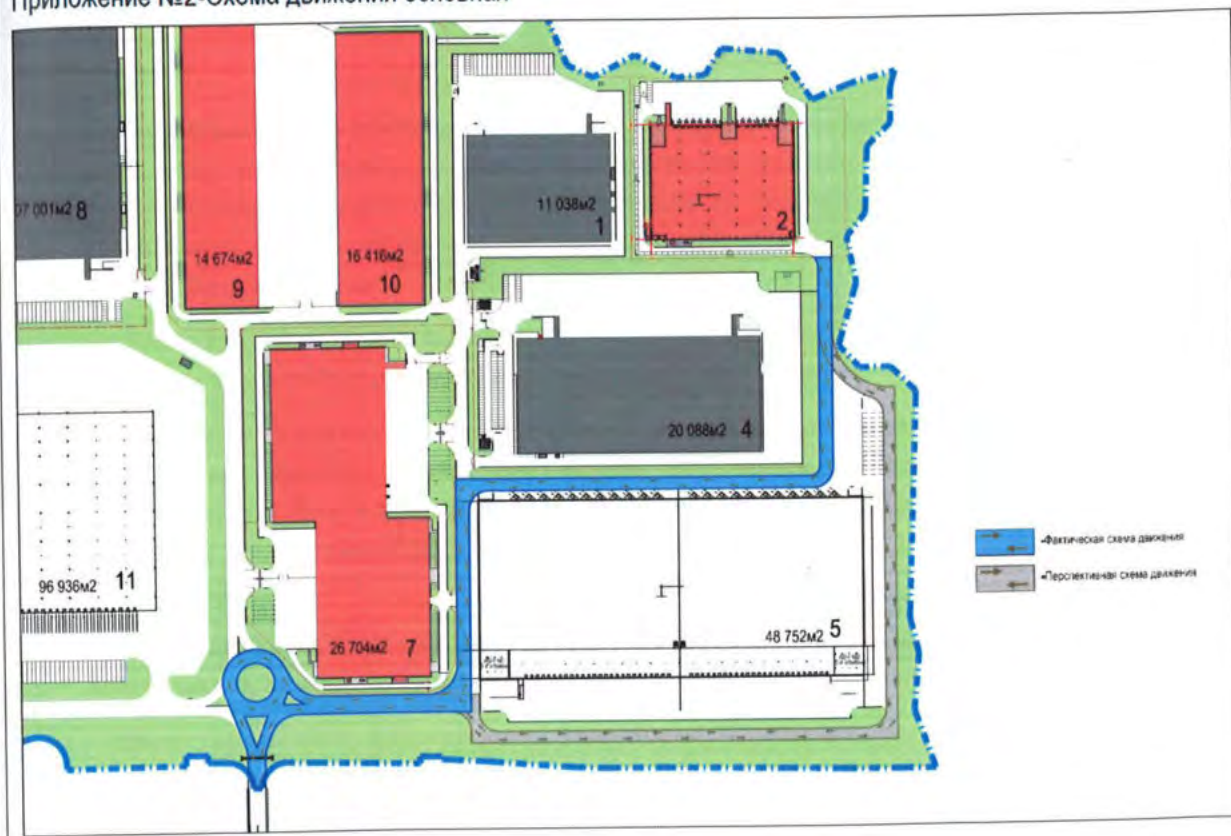
От имени Пользователя:

 /А.В. Горячкин /

Приложение 3
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ

Приложение №2-Схема движения основная



От имени Собственника:

От имени Пользователя:



/В.С. Токарева /



/А.В. Горячкин /



ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА

Настоящие Правила (далее – «Правила Комплекса») разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

1. ТЕРМИНЫ

- 1.1. **Внутриобъектовый режим** - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.
- 1.2. **Бюро пропусков Комплекса** – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.
- 1.3. **Комплекс** – Логистический промышленный парк «Валищево», расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лагоское. вблизи деревни Валищево, включающий в себя, в том числе, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения.
- 1.4. **Начальник Комплекса** – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.
- 1.5. **Общая территория Комплекса** – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.
- 1.6. **Посетитель** - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.
- 1.7. **Представитель** – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.
- 1.8. **Пропускной режим** – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.
- 1.9. **Резидент** - любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.
- 1.10. **Служба безопасности Комплекса** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропускного режима и Внутриобъектового режима.

- 1.11. **Служба эксплуатации Комплекса** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.
- 1.12. **Управляющая компания или УК** – юридическое лицо, выбранное Собственником для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Собственник предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Собственником в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.
- 2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.
- 2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организуются и контролируются УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.
- 2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.
- 2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.
- 2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.
- 3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА



- 4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).
- 4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.
- 4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.
- 4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.
- 4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утеревший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.
- 4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

- 5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.
- 5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.
- 5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.
- 5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказанных случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

- 5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплекса, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.
- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.
- 5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.
- 5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.
- 5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:
- 5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;
 - 5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;
 - 5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

- 6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.
- 6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства,

фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Арендаторов – количество согласно Договора Аренды.

- 6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.
- 6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.
- 6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

- 7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:
 - 7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;
 - 7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;
 - 7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.
- 7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:
 - 7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;
 - 7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;
 - 7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);
 - 7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).
- 7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.
- 7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.
- 7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

- 7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.
- 7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:
- 7.7.1. - находиться посторонним лицам;
 - 7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;
 - 7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;
 - 7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;
 - 7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;
 - 7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;
 - 7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;
 - 7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;
 - 7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;
 - 7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;
 - 7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

- 8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:
- 8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;
 - 8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;
 - 8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;
 - 8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю

Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

- 8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;
 - 8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;
 - 8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;
 - 8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.
- 8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:
- 8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;
 - 8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;
 - 8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

- 9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:
- 9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;
 - 9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;
 - 9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;
 - 9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;
 - 9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;
 - 9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;
 - 9.1.7. задерживать для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать

задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

От имени Собственника:

От имени Пользователя:

 В.С. Токарева /

 /А.В. Горячкин /



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Произведена государственная регистрация
сервиса
 Дата регистрации *24.10.2018*
 Номер регистрации *50:24:0020806:1474-50100112019-17,18*
 Государственный регистратор прав _____
 (подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена
 отделом предоставления
 государственных услуг
 в электронном виде



[Signature]
 / В.С. Токарева



ПАО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горякина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.
[Signature]
 / А.В. Горякин

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.

«17» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым пассивным инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К СОГЛАШЕНИЮ

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном
обслуживании от 19 февраля 2019 года

D180382145

г. Москва

8х 02/00190424-1
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 407018104400000000231

в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,

к/сч 301018104000000000225

БИК 044525225

Пользователь:

**Публичное акционерное общество «Мобильные
ТелеСистемы»**

Адрес:

109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

Банковские реквизиты:

ИНН 7740000076

КПП 997750001

р/сч 407028107000000002756

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/сч 301018106000000000232

БИК 044525232

От имени Собственника:



В.В.Вьюн

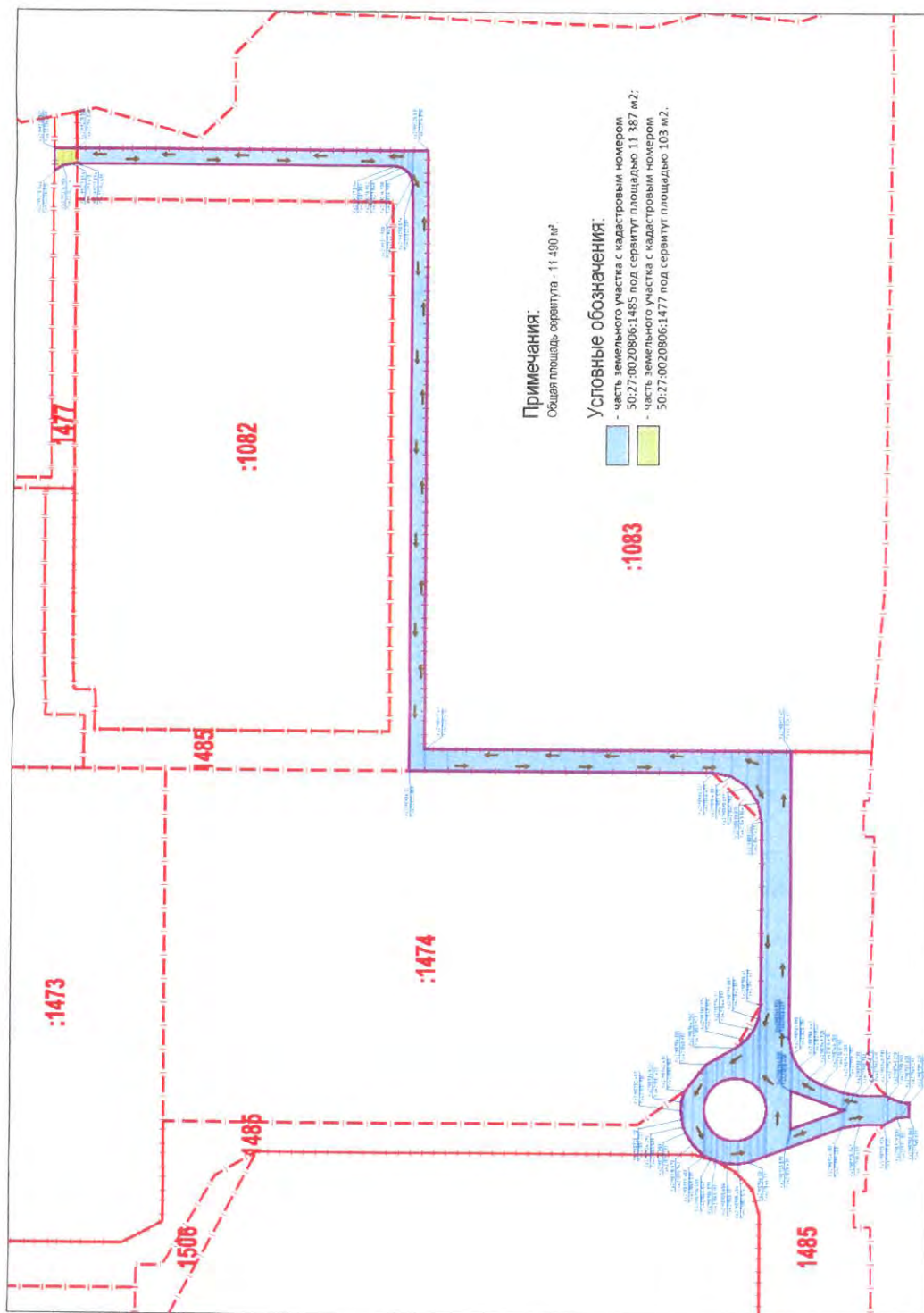
От имени Пользователя:



А.В. Горячкин



Схема земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута



Е.В.Вьюн



От имени Пользователя

А.В.Горачкин



ПАО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.


/ А.В. Горячкин

ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

Е.В. Вьюн



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Универсальное индустриальное здание №9 (по ПЗУ № 9)

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	С	
Иное описание местоположения	с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, Логистический промышленный парк "Валищево"	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

Технический паспорт составлен по состоянию на

19.05.2020 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Южный филиал ГБУ Московской области "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Заместитель директора Южного филиала ГБУ Московской области "МОБТИ"	
		Агапова.И.А.	

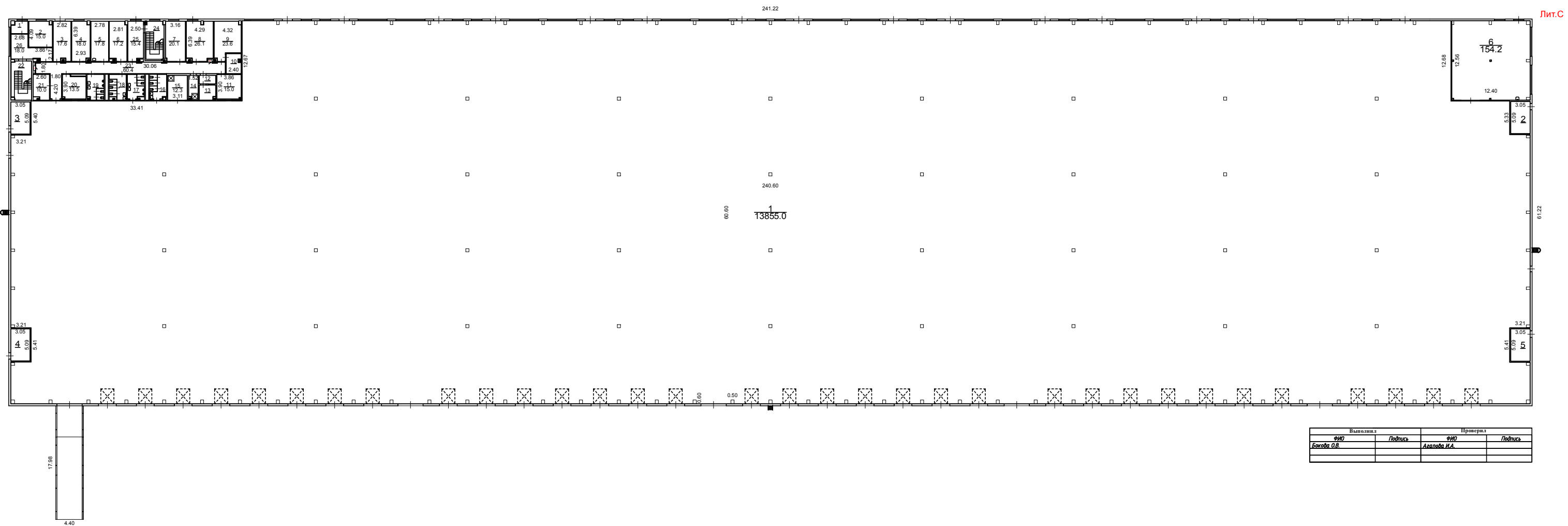
М. П.

М. П.

M 1:200

Лист 2 Всего листов 3

1 этаж

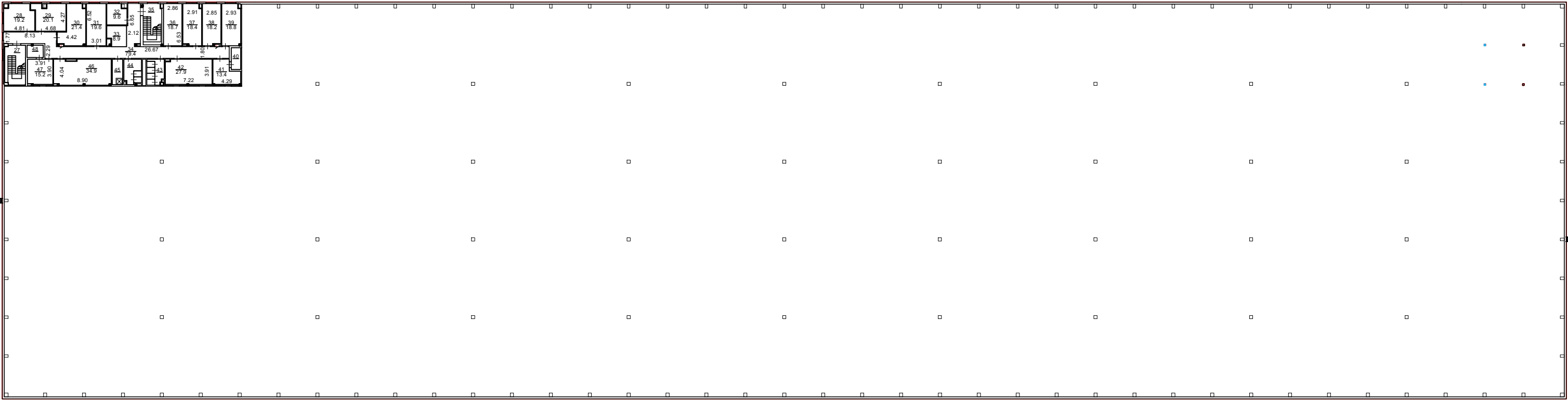


5. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

Антресоль
(2 этаж)



Лит.С

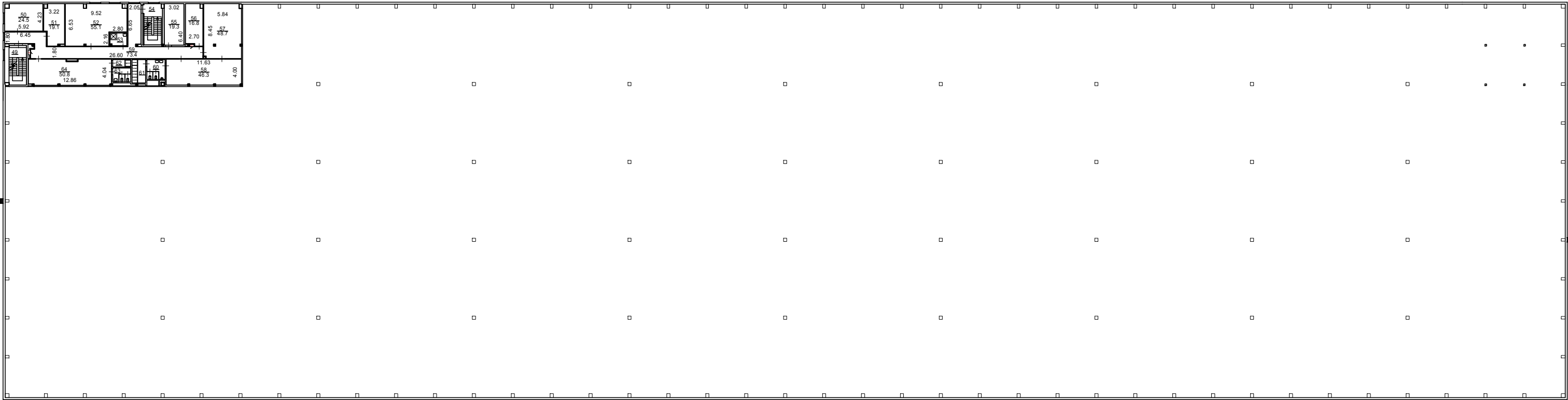
Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Богова О.В.		Ахалова И.А.	

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, IT	4,9		
С			41	IT отдел	13,4		
С			42	переговорная (кабинет)	27,9		
С			43	санузел	10,1		
С			44	санузел	10,1		
С			45	ПУИ	6,4		
С			46	комната для обучения	34,9		

1	2	3	4	5	6	7	8
С	2		47	комната отдыха	15,2		
С			48	серверная СБ	4,8		
С	3		49	лестничная клетка	20,2		
С			50	комната отдыха	24,5		
С			51	комната отдыха	19,1		
С			52	комната приема пищи	55,1		
С			53	ПУИ	5,0		
С			54	лестничная клетка	18,2		
С			55	венткамера/бойлерная	19,3		
С			56	комната отдыха	16,8		
С			57	раздевалка	48,7		
С			58	раздевалка	46,3		
С			59	коридор	73,4		
С			60	санузел	8,6		
С			61	душевая	7,6		
С			62	душевая	3,2		
С			63	санузел	5,9		
С			64	раздевалка	50,8		
<i>Всего:</i>					15499,3		



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; завершающего работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,~~

Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 1-й этап УИЗ № 9. Реконструкция, с размещением нового строительства Гаража на з/у 50:27:0020806:2098

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 50:27:0020806:2099
50:27:0020806:2098

строительный адрес:

Московская область, Городской округ Подольск, с/п. Лаговское, вблизи д. Валищево

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,

№ RU50-27-15009-2019, дата выдачи 25.12.2019, орган, выдавший разрешение на

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Строительный объем - всего	куб.м	197884,30	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	15499,30	15499,30
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно- пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
Гараж по ПЗУ №Г9			
Строительный объем - всего	куб.м	2334,00	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	268,70	268,70
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно- пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	1-3	1-3
в том числе подземных		-	-

Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмы	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 подъёмы	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 подъёмы	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			

Наименование производственного объекта		-	-
Тип производственного объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно- технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-

Иные показатели			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Универсальное 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 446845237338688578644948
Владелец: Синельников Иван Александрович
Действителен: с 12.12.2019 по 12.12.2020

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, осуществленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса (перечень и объем работ согласно «Проекту логистического промышленного парка «Валищево», корпус 9, корпус 10 (7-я очередь), адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево», выполненному ООО «Проект-Девелопмент»)

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Письмо с Исх. №01/20190930-3 от 30.09.2019 г. от ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» (ДС 88 от 30.09.2019 г.)

Сметная стоимость _____ 294842606 руб.
строительных работ _____ 292281519 руб.
монтажных работ _____ 2561087 руб.
Средства на оплату труда _____ 1103694 руб.
Сметная трудоемкость _____ 77326,74 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на декабрь 2018 года

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.				Общая стоимость, руб.				Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием	
				всего	эксплуатационные		материалы	Всего	оплаты труда	материалы	на единицу	всего	
					оплаты труда	в т.ч. оплаты труда							
													оплаты труда
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Раздел 1. Земляные работы													
1	ФЕР01-01-030-01	Снятие растительного слоя (1000 м3)	20,953	643,47	643,47		13483		13483				
2	ФССЦпг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	36667,75	3,96	125,51	3,96	145204		2630	145204			
3	ФССЦпг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	36667,75	2,91	2,91		106703		106703				
4	ФЕР01-01-030-06	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 Вертикальная планировка применительно (1000 м3)	69,842	592,23	592,23		41363		41363				
					101,12				7062				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5	ФЕР01-01-030-14	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-030-06 (1000 м3)	69,842	15942,26	15942,26	15942,26	1113439		1113439			
6	ФЕР27-01-003-01	Сушка грунтов (1000 м2)	31,71	14711,8	10528,73	4024,58	466511	5026	333866	127619	18,58	589,17
7	ФССЦ-03.2.01.05-0003	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	326,9301	339	634,84	339	110829		20131	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	10528,73	4024,58	353892	3812	253269	96811	18,58	446,94
10	ФССЦ-03.2.01.05-0003	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	248,00705	339	634,84	339	84074		15271	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	58,2	95,86	835456	106136	275519	453801	2,53	11977,02
14	ФЕР11-01-002-01	Устройство подстилающих слоев: песчаных (пандус) (м3)	154	120,39	27,24	63,69	18540	4537	4195	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	5218,05	21490,2	649796	7329	125520	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	22062,6	628210		97494	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	8645,73		396612	551	396061		1,41	64,59
Итого по разделу 1 Земляные работы							72973041					14499,87
Раздел 2. Устройство дороги												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
18	ФЕР27-06-029-01	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 нижний слой (1000 м2)	24,055	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1735579	4386	185287 5807	1545906	20,86	501,79
19	ФЕР27-06-030-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2)	24,055	32842,24 13,16	1019,56 23,8	31809,52	790020	317	24526 573	765177	1,4	33,68
20	ФЕР27-06-029-01	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 верхний слой в том числе пандусы (1000 м2)	24,205	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1746402	4413	186442 5843	1555547	20,86	504,92
21	ФЕР27-06-030-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2)	24,205	16421,12 6,58	509,78 11,9	15904,76	397473	159	12339 288	384975	0,7	16,94
Итого по разделу 2 Устройство дороги												1057,33

Раздел 3. Благоустройство

22	ФЕР27-07-005-01	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 40 шт. (10 м2)	138,3	2533,19 99,86	13,19 1	2420,14	350340	13811	1824 138	334705	10,5	1452,15
23	ФЕР27-02-010-01	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
24	ФЕР11-01-002-03	Устройство отмостки : гравийных (м3)	116	245,25 29,58	50,01 5,54	165,66	28449	3431	5801 643	19217	3,56	412,96
25	ФЕР11-01-002-01	Устройство отмостки: песчаных (м3)	93,5	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	11256	2755	2547 281	5954	3,41	318,84
26	ФЕР01-01-050-01	Укладка мембраны и геотекстиля (1000 м2)	0,76	21763,47 1043,63	1498,44 228,5	19221,4	16540	793	1139 174	14608	123,36	93,75
27	ФЕР47-01-046-04	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: ручную (100 м2)	123,9	2296,1 317,6		1978,5	284487	39351		245136	40	4956
28	ФЕР47-01-046-06	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных ручную (100 м2)	123,9	668,98 50,68	301,4 31,78	316,9	82887	6279	37343 3938	39265	5,99	742,16
29	ФЕР27-02-010-01	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
30	ФЕРМ38-01-003-03	Изготовление заборов и ворот (т)	10,028	19867,48 1115,92	420,25 21	18331,31	199231	11190	4214 211	183827	116	1163,25
31	ФЕР10-01-070-01	Установка заборов (с установкой столбов) (100 м2)	13,2	2444,37 1641,76	736,62 88,86	65,99	32266	21671	9723 1173	872	185,3	2445,96

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
32	ФЕР10-01-072-04	установка ворот (с установкой столбов): решетчатых высотой до 2 м (100 м2)	0,56	14057,82 2674,21	2158,64 258,07	9224,97	7872	1498	1209 145	5165	316,1	177,02
33	ФЕР46-01-008-01	Обетонирование: столбов забора (м3)	9,2	1374,56 262,03	27,88 4,08	1084,65	12646	2411	256 38	9979	28,89	265,79
34	ФЕР23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3)	9,28	1743,35 83,33	45,89 5,13	1614,13	16178	773	426 48	14979	10,2	94,66
35	ФЕР11-01-002-01	Устройство подстилающих слоев: песчаных (м3)	93,5	370,58 29,46	27,24 3,01	313,88	34649	2755	2547 281	29347	3,41	318,84
36	ФЕР11-01-050-01	Укладка геотекстиля (100 м2)	3,73	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	5680	110	5 1	5565	3,45	12,87
37	ФЕР11-01-050-01	Укладка мембраны (100 м2)	6,21	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	9457	183	8 1	9266	3,45	21,42
Итого по разделу 3 Благоустройство							17130791					13078,23

Раздел 4. В1, В2

38	ФЕР01-01-003-02	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	17,446	1896,01 53,74	1842,27 202,37		33078	938	32140 3531		6,89	120,2
39	ФЕР01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, грунта групп: 2 (100 м3)	131,998	1201,2 1201,2			158556	158556			154	20327,69
40	ФЕР22-06-011-04	Подвешивание подземных коммуникаций при пересечении их трассой трубопровода, площадь сечения коробов: до 0,6 м2 (1 м короба)	97	177,95 14,67	32,47 1,58	130,81	17261	1423	3150 153	12688	1,72	166,84
41	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: 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	2015300			2015300		
50	ФЕР01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазах котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3)	108,65	663,75 663,75			72116	72116			88,5	9615,53
51	ФЕР01-02-005-01	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	108,65	387,18 106,88	280,3 30,58		42067	11613	30454 3323		12,53	1361,38
52	ФССЦлг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	2117,5	3,96	3,96		8385		8385			
53	ФССЦлг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	2117,5	2,91	2,91		6162		6162			
54	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	2,58	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	1865	215	81 9	1569	10,2	26,32
55	ФЕР22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (1 км трубопровода)	0,279	5431,95 2090,62	3294,9 406,05	46,43	1516	583	919 113	14	225,04	62,79
56	ФССЦ-507-3648	Труба напорная из полиэтилена PE 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 110x10,0 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м)	279	180,93		180,93	50479			50479		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
57	ФЕР22-04-003-01	Устройство водопроводных бетонных колодцев с монолитными стенами и покрытием из сборного железобетона: круглых в сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	22,5285	14056,13 1672,24	800,92 104,08	11582,97	316664	37673	18044 2345	260947	175,84	3961,41
58	ФССЦ-201-0755	Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т	0,945	8060		8060	7617			7617		
59	ФССЦ-101-2536	Люки чугунные тяжелые (шт.)	23	569,52		569,52	13099			13099		
60	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	1,273	1176,02 201,61	75,93	898,48	1497	257	97	1143	21,2	26,99
61	ФЕР22-03-007-02	(100 м2 изолируемой поверхности) Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	5	3133,47 21,02	4,36	3108,09	15667	105	22	15540	2,29	11,45
62	ФССЦ-302-1746	(1 задвижка (или клапан обратный)) Штурвал № 7800 для задвижек Hawle диаметром 100 мм	5	127,29		127,29	636			636		
63	ФЕР22-03-007-06	(шт.) Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм	11	9157,79 84,55	108,29 8,13	8964,95	100796	930	1191 89	98615	9,21	101,31
64	ФЕР22-06-006-06	(1 задвижка (или клапан обратный)) Врезка тройников (1 врезка)	21	1116,2 77,48	202,41 17,27	836,31	23440	1627	4251 363	17562	8,44	177,24
65	ФЕР22-03-002-02	Установка полиэтиленовых фасонных частей (10 фасонных частей)	4,7	824,96 64,31	386,25 51,84	374,4	3877	302	1815 244	1760	7,09	33,32
66	ФЕР29-01-253-03	Установка гильз из стальных труб (10 шт. гильз)	4,8	150,5 93,06	0,37	57,07	722	447	2	273	10,26	49,25
67	ФЕР22-03-011-03	Установка: гидрантов пожарных (1 шт.)	12	6064,65 16,89	4,85 0,27	6042,91	72776	203	58 3	72515	1,98	23,76
68	ФЕР22-03-011-04	Установка: подставок под гидрант (1 шт.)	10	9175,28 67,3	10,58 0,54	9097,4	91753	673	106 5	90974	7,16	71,6
69	ФЕР22-06-001-08	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (1 км трубопровода)	0,888	1770,13 684,96		1085,17	1572	608		964	80,3	71,31
70	ФЕР22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (1 км трубопровода)	0,063	603,38 483,65		119,73	38	30		8	56,7	3,57
Итого по разделу 4 В1, В2							76094585					41743,17
Раздел 5. К1, К2, К13, Д												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
71	ФЕР01-01-003-02	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	14,074	1896,01 53,74	1842,27 202,37		26684	756	25928 2848		6,89	96,97
72	ФЕР01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	2,697	1201,2 1201,2			3240	3240			154	415,34
73	ФЕР23-03-001-07	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев дв сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	10,221	13514,13 731,22	1754,06 146,66	11028,85	138128	7474	17928 1499	112726	80,62	824,02
74	ФССЦ-201-0755	Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т	1,5	8060		8060	12090			12090		
75	ФССЦ-101-2536	Люки чугунные тяжелые (шт.)	19	569,52		569,52	10821			10821		
76	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	3,296	1176,02 201,61	75,93	898,48	3876	665	250	2961	21,2	69,88
77	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	4,5	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	3252	375	142 16	2735	10,2	45,9
78	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	37,06	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	59730	3088	1701 190	54941	10,2	378,01
79	ФЕР23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного (10 м3 основания)	47,62	9731,14 180,97	424,08 85,78	9126,09	463397	8618	20195 4085	434584	22,15	1054,78
80	ФЕР23-01-030-10	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм (100 м трубопроводов)	12,54	27888,9 1401,11	26212,07 1372,62	275,72	349727	17570	328699 17213	3458	147,33	1847,52
81	ФССЦ-507-3201	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	884	3140,35		3140,35	2776069			2776069		
82	ФССЦ-507-3201	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прага" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	370	3140,35		3140,35	1161930			1161930		
83	ФЕР23-01-030-09	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м трубопроводов)	0,54	23190,54 1188,27	21810,73 1135,09	191,54	12523	642	11778 613	103	124,95	67,47

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
84	ФССЦ-507-3200	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 1000 мм (м)	54	2346,63	2346,63	2346,63	126718			126718		
85	ФЕР23-01-030-06	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 600 мм (100 м трубопроводов)	0,92	13634,38 758,02	12807,31 652,54	69,05	12544	697	11783 600	64	80,64	74,19
86	ФССЦ-507-3198	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена прагма": SN 8 диаметром 688/600 (м)	92	918,41	918,41	918,41	84494			84494		
87	ФЕР23-01-030-03	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 300 мм (100 м трубопроводов)	2,96	6956,3 421,78	6517,2 319,45	17,32	20591	1248	19291 946	52	44,87	132,82
88	ФССЦ-507-3195	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 343/300 (м)	296	230,5	230,5	230,5	68228			68228		
89	ФЕР23-01-030-01	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм (100 м трубопроводов)	4,841	4641,73 324,58	4309,59 201,46	7,56	22471	1571	20863 975	37	34,53	167,16
90	ФССЦ-507-3190	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin" SN 8 диаметром 110 мм (м)	4	41,58	41,58	41,58	166			166		
91	ФССЦ-103-2607	Трубы дренажные полиэтиленовые (ПНД) гофрированные с геотекстилем диаметром 110 мм (м)	457,1	22,48	22,48	22,48	10276			10276		
92	ФССЦ-507-3192	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 160 мм (м)	23	79,12	79,12	79,12	1820			1820		
93	ФССЦ-507-3193	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 200 мм (м)	377	102,53	102,53	102,53	38654			38654		
94	ФССЦ-507-2850	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 200 мм (10 м)	6	632,48	632,48	632,48	3795			3795		
95	ФССЦ-507-3193	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin": SN 8 диаметром 200 мм (м)	9,5	102,53	102,53	102,53	974			974		
96	ФЕР23-01-030-02	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубопроводов)	0,64	15917,4 363,5	5186,41 247,77	10367,49	10187	233	3319 159	6635	38,67	24,75

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
97	ФССЦ-507-3194	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (10 м)	37	155,43	155,43	155,43	5751			5751		13
98	ФССЦ-507-3071	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10 м)	2,742	1320,07	1320,07	1320,07	3620			3620		
99	ФЕР23-01-030-04	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (100 м трубопроводов)	2,67	9980,43 544,82	9404,87 477,37	30,74	26648	1455	25111 1275	82	57,96	154,75
100	ФССЦ-507-3196	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (10 м)	267	353,24	353,24	353,24	94315			94315		
101	ФЕР23-01-030-05	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (100 м трубопроводов)	1,3	12624,96 666,27	11910,87 609,43	47,82	16412	866	15484 792	62	70,88	92,14
102	ФССЦ-507-3197	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (10 м)	130	603,53	603,53	603,53	78459			78459		
103	ФЕР23-01-003-01	Укладка трубопроводов из безнапорных труб диаметром: 150 мм (1 км трубопровода)	0,007	39276,85 2775,42	95,11 5,27	36406,32	275	19	1	255	306	2,14
104	ФССЦ-103-8044	Трубы из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом с внутренним цементным покрытием, марка ЧШГ, диаметр 100 мм (ТУ 14-154-23-90) (1 км трубопровода)	6,36	189,12	189,12	189,12	1203			1203		
105	ФЕР01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазах котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3 грунта)	14,85	663,75 663,75			9857	9857			88,5	1314,23
106	ФЕР01-02-005-01	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	14,85	387,18 106,88	280,3 30,58		5750	1587	4163 454		12,53	186,07
107	ФССЦпг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т грунта)	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 1 класс груза (1 т груза)	1502,725	2,91	2,91		4373		4373			
Итого по разделу 5 К1, К2, К13, Д							71240311					6948,14
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:												
Итого прямые затраты по смете в ценах 2001г.							22347277	671072	6230884 432622	15445321		77326,74
Накладные расходы							1193074					
Сметная прибыль							708568					

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого по смете:												
	Итого Строительные работы											
	Итого Монтажные работы											
	Итого											
	Справочно, в ценах 2001г.:											
	Материалы											
	Машины и механизмы											
	ФОТ											
	Накладные расходы											
	Сметная прибыль											
	ВСЕГО по смете											
							294 842 606					77326,74
							292281519					76163,49
							2561087					1163,25
							294842606					77326,74
							15445321					
							6230884					
							1103694					
							1193074					
							708568					

ИСПОЛНИТЕЛЬ Владимирова Наталья Анатольевна

Подпись



Дата

30.09.2019 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70*

По месту требования

Исх.№ 01/20201113-7 от 13.11.2020г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», информирует, что Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 15 499,3 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1976, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 1, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2718, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 37 632 кв. м;

снабжено следующими коммуникациями:

Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта состоят из: фундамент на железобетонном основании, монолитный бетонный пол склада с перекрытиями АБЧ из профлиста; стены - сэндвич-панели; мембранная кровля (ПВХ), пластиковые окна, внутренние дверные проемы из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла. Преобладающая высота 12м.

Основные строительные показатели

	Этажность	Общая площадь, м2	Площадь застройки, м2	Строительный объем, м3
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9	1-3	15 499,30	14 846,60	197 884,3
ИТОГО		15 499,30	14 846,60	197 884,3

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70*

Исх.№ 01/20201113-9 от 13.11.2020г.

Настоящим письмом, ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент», информирует о технических характеристиках следующего объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, д. Валищево:

Гараж по ПЗУ №Г9, с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, площадью 268,7 кв.м., назначение: иные сооружения производственного назначения

Габаритные размеры здания в осях 21,0х12,0м. Здания – одноэтажное.

Высота до низа конструкций нижнего пояса ферм покрытия от уровня чистого пола гаража – 7,95 м

Отметка уровня чистого пола 1 этажа назначена с учетом обеспечения высоты 1,2м от уровня земли. За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола, что соответствует абсолютной отметке +151,3.

Состав помещений:

- Ремонтная зона №1
- Ремонтная зона №2
- Тамбур
- Кладовая
- Сан.узел

Цветовое решение фасадов - использование цветов — RAL 9006 и RAL 9003.

Каркас здания – из металлических ферм и железобетонных колонн.

Наружные стены и фасады - трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты на основе базальтового волокна на синтетическом связующем. Толщина панелей для обеспечения расчетной температуры принята - 120мм.

Внутренние перегородки антивандальные панели по металлическому каркасу и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ) и пеноблок.

Кровля предусмотрена неэксплуатируемая. **Покрытие** – мягкое, рулонное (мембрана ПВХ); **утеплитель кровли:** – минераловатные плиты общей толщиной 130мм (нижний слой – прочностью 40 кПа, верхний 60кПа); или аналог по теплотехническому расчету;

пароизоляция полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил.

Водосток - внутренний, водосточные воронки с подогревом.

Покрытие – профнастил по металлическим балкам.

Цокольная панель – трехслойная сборная железобетонная, не требующая дополнительной отделки из бетона В35 W8 F150, с утеплителем из экструзионного пенополистирола марки М35 толщиной 310 мм.

Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698-81 и 6629-88.

Гараж по ПЗУ №Г9 оснащен следующими коммуникациями:

Водоснабжение и водоотведение, отопление, электроснабжение. Объект оборудован системой пожаротушения и вентиляцией.

Основные строительные показатели

	Этажность	Общая площадь, м2	Площадь застройки, м2	Строительный объем, м3
Гараж по ПЗУ №Г9	1	268,7	290,20	2 334
ИТОГО		268,7	290,20	2 334

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»

Пилевин Д.Г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499) 702-52-70*

Исх. № 01/20201113-8 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», информирует, что на Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1-3, общей площадью 15 499,3 кв. м, кадастровый (условный) 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, заключен Долгосрочный договор аренды от 01.11.2019г. с ООО «НТС «Градиент», заключенный до 16 марта 2027 года, по условиям которого, арендный поток за первый год аренды составляет:

Ставку Базовой арендной платы:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м.	Ставка, руб кв.м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб (без НДС)
1	2	3	4	
1	Складские помещения	14 091,6	3 726,63	52 514 179,31
2	Помещения зарядной	157,10	7 560,00	1 187 676,00
3	Помещения АБЧ	1 267,20	7 560,00	9 580 032,00
4	Технические помещения	64	3 726,63	238 504,32
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286	12 060,00	3 449 160,00
6	Машинместо (легковые автомобили)	35	2 500	1 050 000,00
Итого:				68 019 551,63

Дополнительно, Арендная плата, включает в себя:

- Операционные расходы из расчета 990 (девятьсот девяносто) рублей в год за 1 (один) кв. м Помещений (не включая НДС) и равна 15 707 241 рубль в год;
- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Директор

ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Пилевин Д.Г.

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, (499) 702-52-70*

Исх. 01/20201113-2 от 13.11.2020г.

по месту требования

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», сообщает, что при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на земельном участке с кадастровым номером: 50:27:0020806:2718 общей площадью 37 632 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район (далее - Земельный участок). Застройщиком, в период с 2017-2019гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования и строительства, включающий земляные работы, благоустройство территории под строящийся складской корпус, расположенного в пределах земельного участка, в том числе укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон.

Земельный участок оснащен коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплосети, газоснабжение.

Уполномоченный представитель
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



Вьюн Е.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Вид объекта недвижимости		Здание	
Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 19	
23 октября 2020г.					
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977					
Номер кадастрового квартала: 50:27:0020806					
Дата присвоения кадастрового номера: 21.03.2019					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют					
Адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валицево, территория промышленного парка "Валицево", дом 4, строение 2					
Площадь, м2: 17247,9					
Назначение: Нежилое					
Наименование: Логистический промышленный парк «Валицево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ №10. Реконструкция					
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1-3, в том числе подземных 0					
267 Катерина наружных стен: Смешанные					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2019					
Год завершения строительства: данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.: 266046516,22					
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: данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
полное наименование должности					
подпись					
М.П.					
полное наименование, фамилия					



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел I		Всего листов раздела I: 2	Всего разделов: 6
23 октября 2020г.		Всего листов выписки: 19	
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:			
Статус записи об объекте недвижимости:		Изменением сведений о здании с кадастровым номером 50:27:0020806:1977 в результате реконструкции	
Особые отметки:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Получатель выписки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
		Болотова Людмила Михайловна (представитель заявителя), Заявитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТНК-Рентал", ИНН: 7703471817	



полное наименование должности	подпись	М.П.	Людмила Михайловна
-------------------------------	---------	------	--------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы павс Зкрытого павсого инвестиционного фонда недвижимости "ТНК-Рентал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/1 50:27:0020806:1977-50/143/2020-14 16.10.2020 10:26:50
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности		подпись		М.П.	
				Инициалы, фамилия	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977		
3.1			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	16.10.2020 10:26:50		
номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/143/2020-15		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2020 по 31.07.2034		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТНК-Рентал", ИНН: 7703471817, ОГРН: 1197746131824		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 21.02.2014 "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 21.02.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 05.11.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 06.03.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 07.05.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 18.07.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 20.02.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 08.11.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТНК-Рентал", Выдан 07.05.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТНК-Рентал", Выдан 20.08.2020		



Ю.А. АРЕВА

инициалы-фамилия

М.П.

подпись

полное наименование должности

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2	
3.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	12.10.2020 19:42:18	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/155/2020-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.09.2020 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БалтСтрой", ИНН: 7839469004	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №1 к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 года, Выдан 22.09.2020	
		Долгосрочный договор аренды, Выдан 29.11.2019	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.01.2020 10:33:00	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/001/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.11.2019 с 29.11.2019 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МАРВЕЛ КТ", ИНН: 7811365157	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, Выдан 29.11.2019	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	



полное наименование должности

подпись

М.П.

инициала, фамилия:

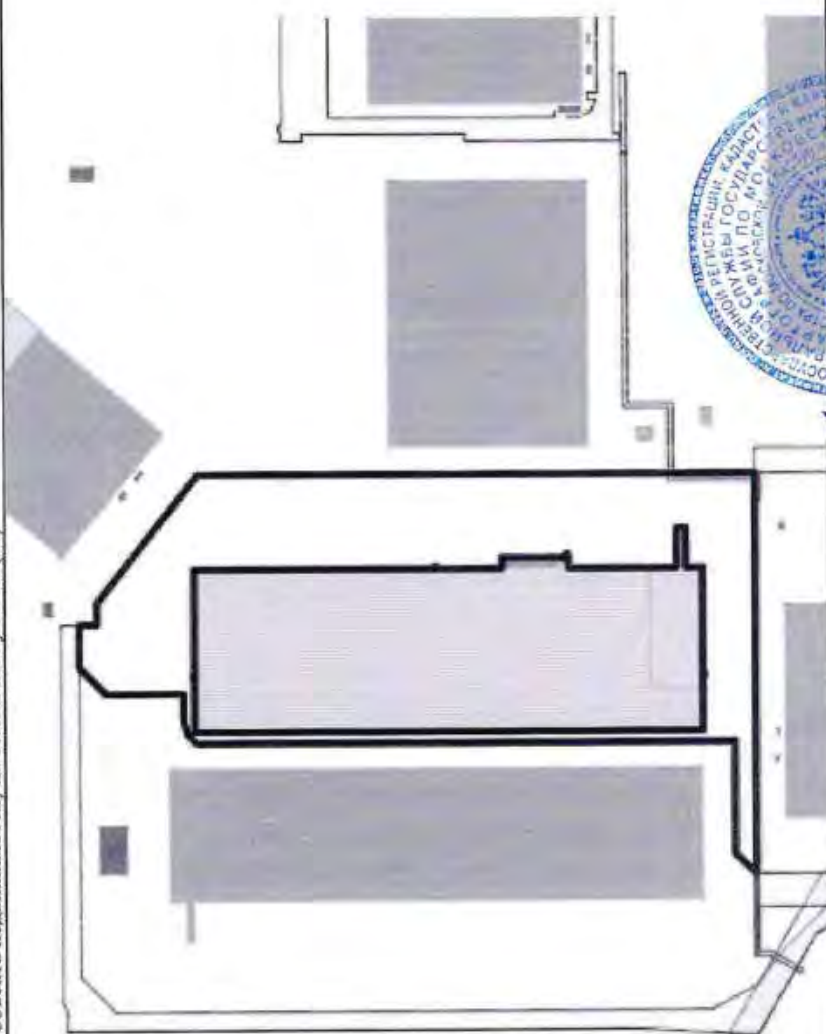
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977			

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	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	М.П.
-------------------------------	---------	------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	М.П.	
		Инициалы, фамилия 	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 5	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости									
Система координат МСК-50 (зона 2), МСК-50, зона 2									
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	6	7	
1	422399.47	2198790.5	-	0.1			данные	данные	
2	422399.47	2198814.76	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
3	422400.12	2198814.76	-	0.1			данные	данные	
4	422400.12	2198815.51	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
5	422399.47	2198815.51	-	0.1			данные	данные	
6	422399.47	2198863.72	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
7	422291.22	2198863.72	-	0.1			данные	данные	
8	422291.22	2198864.37	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
9	422290.47	2198864.37	-	0.1			данные	данные	
10	422290.47	2198863.72	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
11	422260.85	2198863.72	-	0.1			данные	данные	
12	422260.85	2198868.44	-	0.1			отсутствуют	отсутствуют	
13	422231.88	2198868.44	-	0.1			данные	данные	

полное наименование должности	подпись	М.П.
		О.А. КАРЕВА

Здание									
Вид объекта недвижимости									
Лист №2 Раздел 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 19			
23 октября 2020г.									
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977									
14	422231.88	2198869.94	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
15	422230.98	2198869.94	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
16	422230.98	2198868.44	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
17	422230.85	2198868.44	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
18	422230.85	2198863.72	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
19	422182.05	2198863.72	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
20	422182.05	2198874.69	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
21	422181.85	2198874.69	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
22	422181.85	2198881.7	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
23	422177.85	2198881.7	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
24	422177.85	2198874.69	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
25	422177.65	2198874.69	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
26	422177.65	2198863.72	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
27	422170.25	2198863.72	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
28	422170.25	2198815.48	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
29	422169.6	2198815.48	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
30	422169.6	2198814.73	-	0.1	данные	данные	данные	данные	данные
31	422170.25	2198814.73	-	0.1	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

полное наименование должности

подпись

И.А. АРЕВА

И.А. АРЕВА

275



ИД АРЕНА

М.П. ИД АРЕНА

М.П.

подпись

полное наименование должности

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №4 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 5	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.		
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977		
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

полное наименование должности	подпись	М.П.



Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №5 Раздел 5.1	Всего листов раздела 5.1: 5	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 19		
23 октября 2020г.		
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977		

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат МСК-50 (зона 2), МСК-50, зона 2		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
Номера характерных точек контура	Координаты, м			H1	H2	
X	Y					
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	М.П.
		Ю.А. КАРЕВА

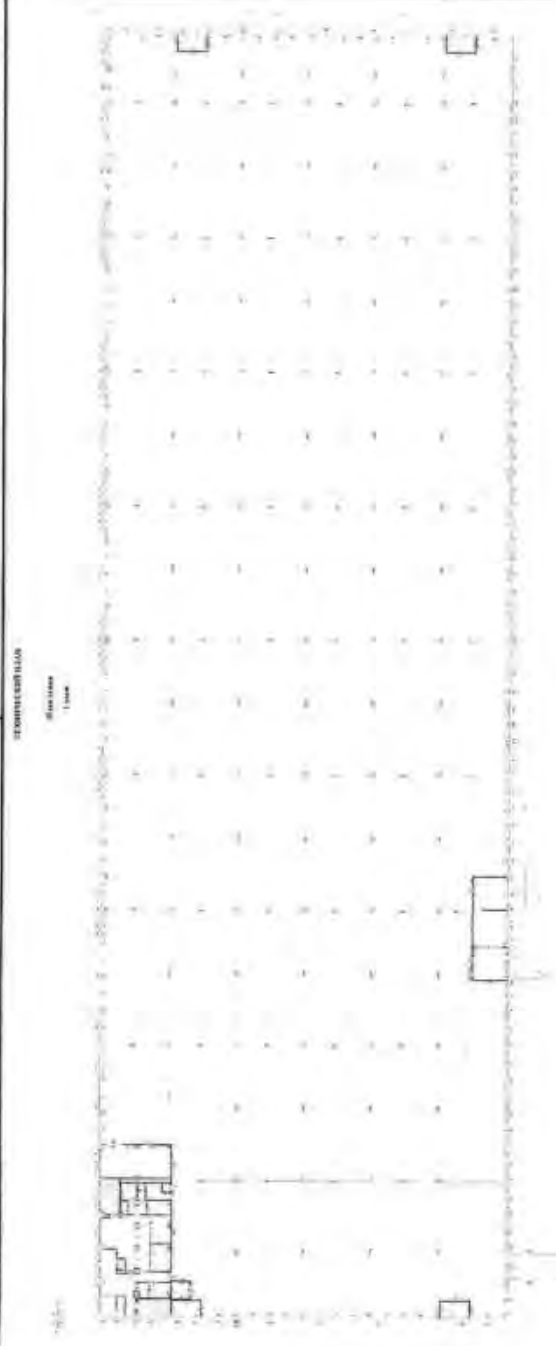
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 6	Всего листов раздела 6: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	

полное наименование должности		подпись		М.П.	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 6	Всего листов раздела 6: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 2	
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 6	Всего листов раздела 6: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 2	
 Масштаб 1:100			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке					
Учетный номер части: 1					
Система координат МСК-50, зона 2					
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	0.1		
2	422194.86	2198863.72	0.1		
3	422170.25	2198863.72	0.1		
4	422170.25	2198808.88	0.1		
1	422194.86	2198808.88	0.1		

282



полное наименование должности	подпись	М.П.

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №3 Раздел 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19			
23 октября 2020г.						
Кадастровый номер: 50:27:0020806:1977						
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Общие сведения о части объекта недвижимости	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения			
1	площадь	1309.6	в квадратных метрах	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
	протяженность	0	в метрах			
	объем	0	в кубических метрах			
2	площадь	15891.7	в квадратных метрах	данные отсутствуют	данные отсутствуют	50:27:0020806:1977-КУВД-001/2020-16191979:1
	протяженность	0	в метрах			
	объем	0	в кубических метрах			



полное наименование должности	подпись	М.П.
-------------------------------	---------	------

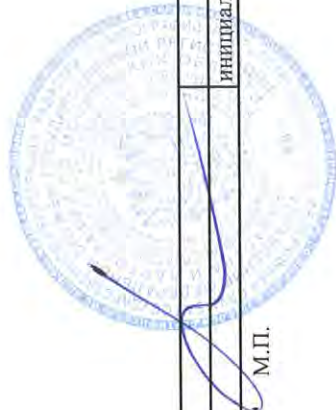
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок					Всего листов выписки: 4
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3		
16 октября 2020г.					
Кадастровый номер:		50:27:0020806:2525			
Номер кадастрового квартала:		50:27:0020806			
Дата присвоения кадастрового номера:		13.08.2020			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):		Московская область, г Подольск, д Валишево, Российская Федерация, Городской округ Подольск, сельское поселение Лаговское			
Площадь, м2:		34351 +/- 65			
Кадастровая стоимость, руб:		42265470.4			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:27:0020806:1977			
Категория земель:		Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:		для размещения промышленных и коммунально-складских объектов iv-v классов опасности, для размещения коммунальных, складских объектов			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Болотова Людмила Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", ИНН: 7703471817			

Раздел 1 Лист



полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
Болотова Л.М.				М.П.	

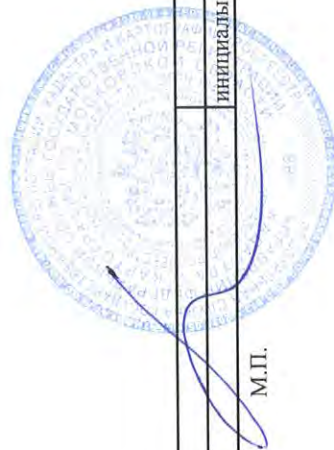
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 октября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ПНК-Рентал"
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.10.2020 10:26:50	
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2525-50/143/2020-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2020 по 31.07.2034	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ" Доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", ИНН: 7703471817, ОГРН: 1197746131824	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 21.02.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 05.11.2014 Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 06.03.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 07.05.2015 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 18.07.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Новосибирск девелопмент-1", Выдан 20.02.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 08.11.2019 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Серебро-инвестиции в недвижимость-2", Выдан 30.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", Выдан 07.05.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ПНК-Рентал", Выдан 20.08.2020	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
Государственный регистратор			М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 октября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:2525			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

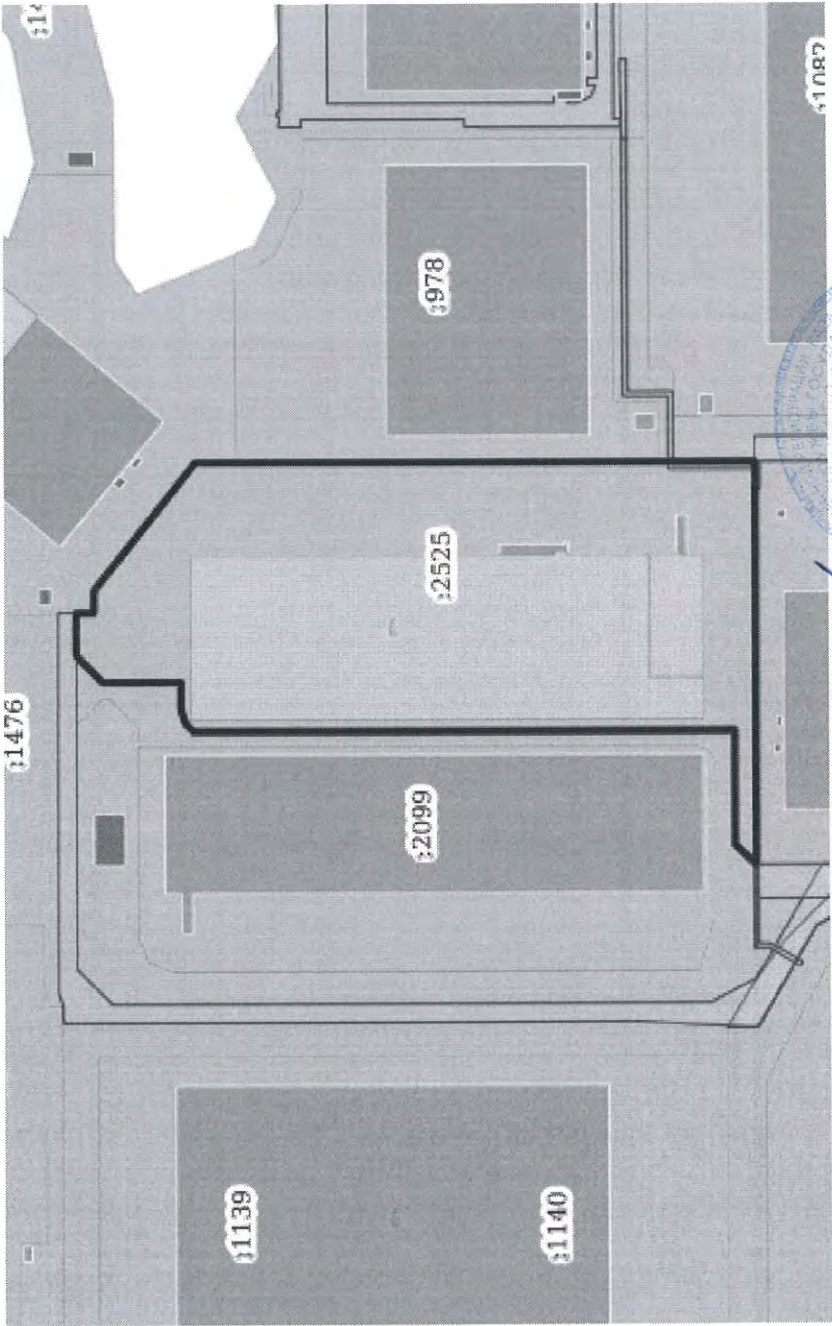
Государственный	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		



М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16 октября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:27:0020806:2525			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
Бригадир	Бригадир Е.Г.	М.П.	



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

*Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение 1, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, +7(499)70-252-70*

РЕШЕНИЕ

об объединении земельных участков

г. Москва

«06» июля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» – далее «Общество», в лице Директора Пилевина Дмитрия Геннадьевича, действующего на основании Устава,

Принимая во внимание, что:

в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» находятся:

1. Земельный участок общей площадью 28 106 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2101, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «Земельный участок-1»).
- 1.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 1 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2101-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.
- 1.2. Ограничение (обременение): доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2101-50/001/2019-1 от 03.09.2019 года.
- 1.3. В пределах Земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 50:27:0020806:1977.
2. Земельный участок общей площадью 4 248 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2102, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «Земельный участок-2»).
- 2.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 2 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2102-50/001/2019-4 от 03.09.2019 года;
- 2.2. Ограничения (обременения):
 - 2.2.1. доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК

Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2102-50/001/2019-3 от 03.09.2019 года;

2.2.2. сервитут по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка комплекса и эксплуатационном обслуживании № D180382145 от 19.02.2019 года, установлен в пользу Публичного акционерного общества «Мобильные телесистемы» (ИНН:7740000076); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2102-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

3. Земельный участок общей площадью 1 997 кв.м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2103, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – **«Земельный участок-3»**).

3.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 3 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2103-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

3.2. Ограничение (обременение): доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2103-50/001/2019-1 от 03.09.2019 года.

ПРИНЯЛО РЕШЕНИЕ:

произвести объединение Земельного участка-1, Земельного участка-2 и Земельного участка-3 (далее совместно именуются **«Исходные Земельные участки»**).

В результате объединения Исходных Земельных участков образуется следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 34 351 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д.Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – **«Новый Земельный участок»**).

При этом в результате объединения Исходных Земельных участков:

- объект капитального строительства с кадастровым номером 50:27:0020806:1977 будет располагаться в пределах Нового Земельного участка; и
- ограничения (обременения), указанные в подпунктах 1.2, 2.2 и 3.2 настоящего Решения, сохраняются в отношении Нового Земельного участка.

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»



/Пилевин Д.Г./

19 февраля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

СОГЛАШЕНИЕ

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном
обслуживании

D180382145

г. Москва

*Вх. N 02/2019-111-27
от 11.11.19г.*

Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (далее – «Соглашение») заключено 19 февраля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04 июля 2018 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-1-2464, далее именуемым «Собственник», с одной стороны, и

Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым «Пользователь», с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «Сторонами», и по отдельности – «Стороной».

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее совместно – «Земельные участки»). Право ограниченного пользования частью Земельных участков включает в себя право прохода и проезда через Земельный участок 1 (как этот термин определен в п.1.2.1 настоящего Соглашения), в целях доступа к следующим объектам недвижимости:

- Здание, назначение: нежилое, площадь: общая 13 032,4 кв.м, количество этажей: 1-2, с кадастровым номером: 50:27:0020806:1334, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2;
- Земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория: земли населенных пунктов, площадь: общая 31983 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1478, расположенный по адресу: Московская область, р-н Подольский. с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево;
- Дизельная электростанция по ПЗУ № ДЭС 2.1., кадастровый номер: 50:27:0020806:1336, площадь: застройки 5,7 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;
- Котельная по ПЗУ № К2.1., кадастровый номер 50:27:0020806:1337, площадь: застройки 37.4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;



- Очистные сооружения бытовых стоков по ПЗУ № ОС2, кадастровый номер: 50:27:0020806:1333, площадь: застройки 21 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, сооружение 26;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно «**Объект Пользователя**»),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи деревни Валищево (далее – «**Комплекс**»), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 3»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 4»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «Земельный участок 5»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.



1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных

участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста四тысяч четырнадцать тысяч девятьсот сорок девять и 67/100) рублей, не включая НДС.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 01 ноября каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 01 ноября 2019 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года). 3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.

При этом Собственник обязан направить Пользователю копию счета на адреса электронной почты Пользователя, указанные в настоящем пункте, не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Оригинал счета направляется по адресам Пользователя, указанным в разд.7 настоящего Соглашения, не позднее двадцать пятого числа месяца, в котором будет осуществлена оплата. В случае задержки направления Собственником копии счета срок оплаты, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, продлевается пропорционально количеству дней просрочки направления Собственником копии счета.

Уведомления и сообщения могут направляться Сторонами по электронной почте с использованием электронных адресов Сторон со следующим расширением: Пользователь: onsofron@mts.ru; Svetlana.Korniyenko@mts.ru, Собственник: info@aclass.capital.

Стороны признают юридическую силу за электронными письмами - документами, направленными по указанным в настоящем пункте адресам электронной почты (e-mail), и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью, т.к. только сами Стороны и уполномоченными ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в Соглашении и являющимся электронной подписью соответствующей Стороны. Доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Каждая из Сторон в случае изменения адреса электронной почты/адреса для направления оригинала уведомлений должна незамедлительно направить другой Стороне соответствующее уведомление.

3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя

выплаты неустойки в размере 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,2% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,5% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника выплаты неустойки в размере 0,01% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,02% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,05% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Покупателя.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны в рамках исполнения настоящего Соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств другая Сторона вправе требовать возмещения причиненных указанным нарушением убытков.

4.7. ООО УК «А класс капитал» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ



5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и применяется к отношениям Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 настоящего Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами). Сервитут подлежит государственной регистрации..

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.

6.4. На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Схема Земельного участка для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1;

Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг;

Приложение 3 – План организации дорожного движения;

Приложение 4 - Правила Комплекса.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым паевым
инвестиционным фондом «ПНК
Девелопмент»

Адрес:

123112, Москва, Пресненская
набережная, дом 6 стр. 2, этаж 27,
помещение I

Адрес для корреспонденции:

121151, город Москва, Кутузовский проспект,
дом 22, корпус 2, а/я 283

Пользователь:

Публичное акционерное общество «Мобильные
ТелеСистемы»

Адрес:

109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

Адрес для корреспонденции:

107045, г. Москва, Панкратьевский пер., д.
12/12, каб. 503 (Отдел управления
недвижимостью)

Банковские реквизиты/ Bank details:

р/сч/ 40701810440000000231
в ПАО Сбербанк, г. Москва
к/сч/ 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7703422263
КПП 770301001

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 /

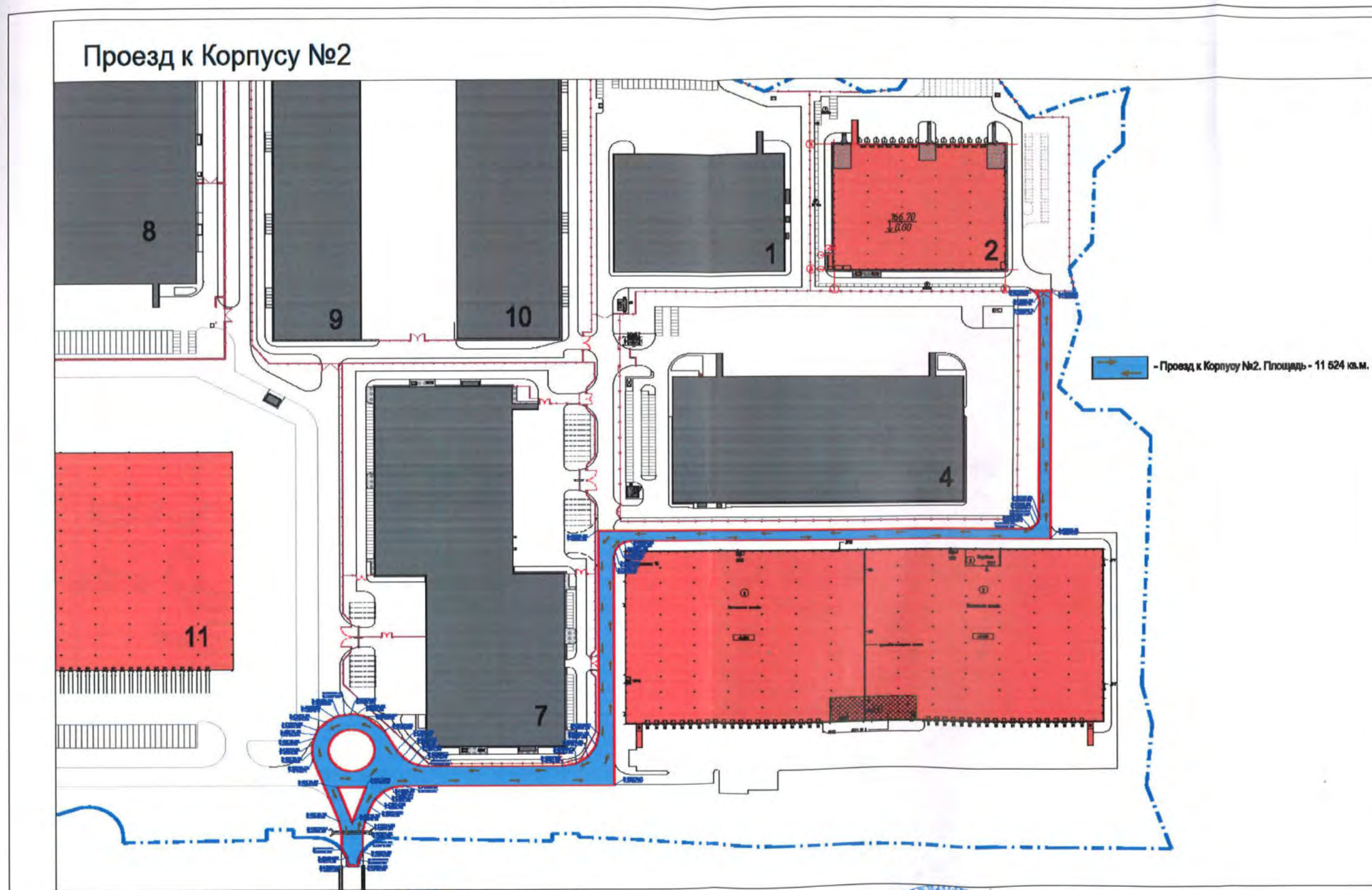
От имени Пользователя:



/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/

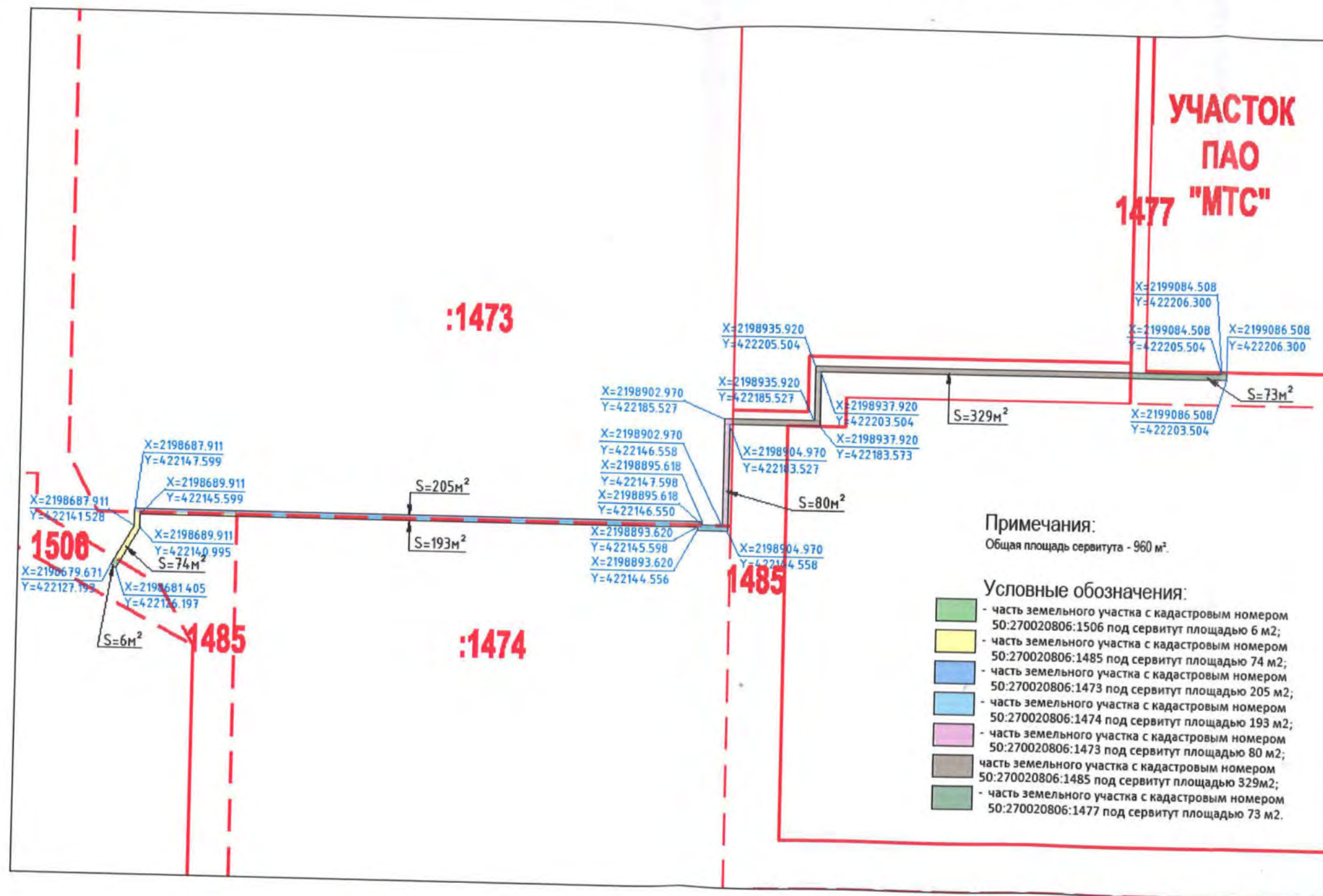
От имени Пользователя:



/А.В. Горячкин/



Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков



От имени Собственника:



/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 редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;
- 2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

3. **Инженерные сети: Система канализации**

3.1. Ливневая асфальтовая:

- 3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;
- 3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;
- 3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;
- 3.1.4. колодцы решетки, снеготаяные трубы;
- 3.1.5. подача документов в государственные органы;
- 3.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.2. Ливневая канализация с крыш зданий, условно чистая

- 3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;
- 3.2.2. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.3. Общие очистные сооружения:

- 3.3.1. периодическое техническое обслуживание;
- 3.3.2. откачка твердого осадка;
- 3.3.3. ремонт по необходимости;
- 3.3.4. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

4. **Инженерные сети: Электроснабжение.**

4.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция)

- 4.1.1. техническое обслуживание;
- 4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

4.2. Внешнее освещение территории и дорог

- 4.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;
- 4.2.2. проверка сопротивления изоляции;
- 4.2.3. подача отчетов в государственные органы;
- 4.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;
- 4.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки

4.3. Трансформаторные подстанции и РП

- 4.3.1. техническое обслуживание узла учета электроэнергии;
- 4.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;
- 4.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

Видеонаблюдение

- 5.1. контроль работы системы;
- 5.2. ремонт по необходимости;

Общестроительные и ремонтные работы

- 6.1. мытье шумоизоляционного забора после зимнее-весеннего периода;
- 6.2. содержание, ремонт по необходимости шумоизоляционного забора;

КПП (контрольно пропускные пункты общие для Комплекса)

- 7.1. осмотр;
- 7.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт.
- 7.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков привод ручного и дистанционного уравниения;

Асфальтное покрытие

- 8.1. осмотр.
- 8.2. ремонт при необходимости;

Озеленение

9.1. газоны внешние, внутренние

- 9.1.1. скос травы;
- 9.1.2. обновление газонов;

9.2. Кустарники

- 9.2.1. посадка;
- 9.2.2. обрезка;

- 9.3. содержание охраной полосы (требование пожарных);
- 9.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащитающего забора.

10. Территория внутренняя и внешние (подъездные пути)

- 10.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
- 10.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.

11. Охрана периметра Комплекса

- 11.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
- 11.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

От имени Собственника:

 /В.С. Токарева /

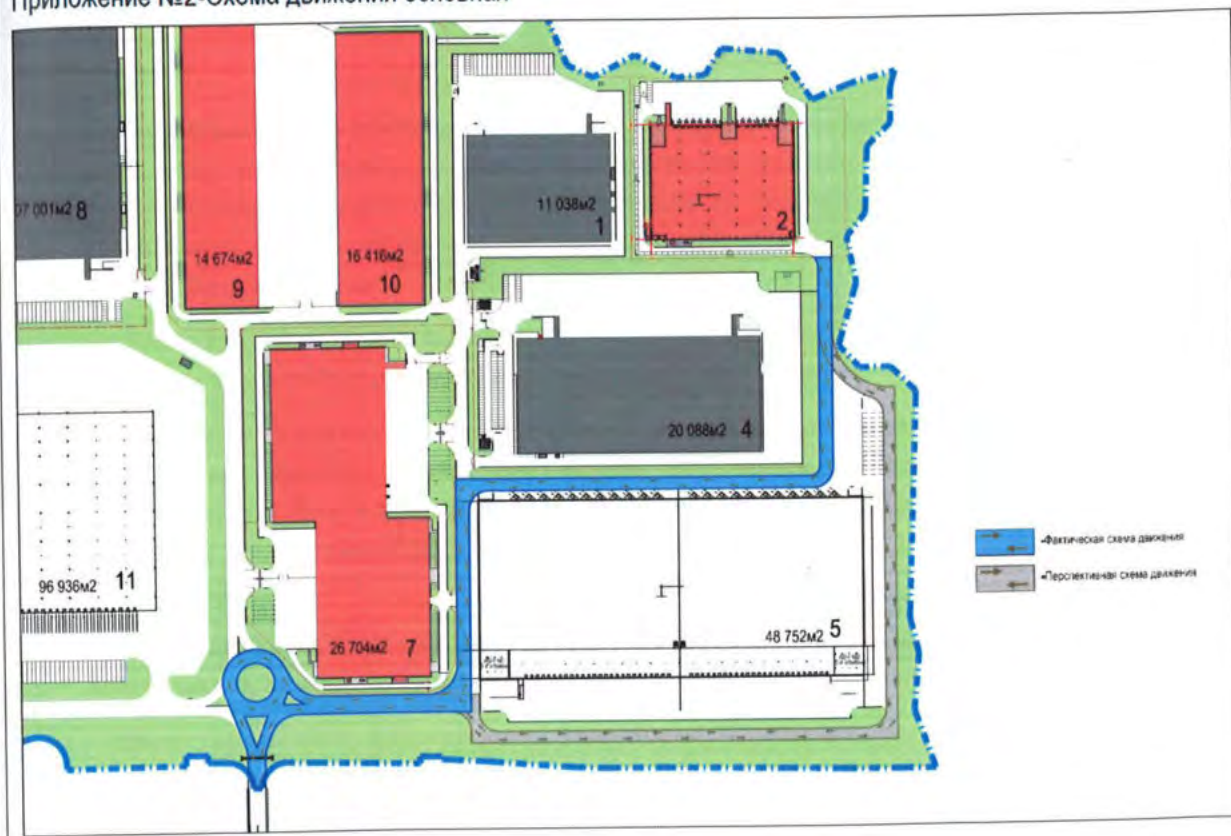
От имени Пользователя:

 /А.В. Горячкин /

Приложение 3
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ

Приложение №2-Схема движения основная



От имени Собственника:

От имени Пользователя:



/В.С. Токарева /



/А.В. Горячкин /



ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА

Настоящие Правила (далее – «Правила Комплекса») разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

1. ТЕРМИНЫ

- 1.1. **Внутриобъектовый режим** - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.
- 1.2. **Бюро пропусков Комплекса** – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.
- 1.3. **Комплекс** – Логистический промышленный парк «Валищево», расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лагоское. вблизи деревни Валищево, включающий в себя, в том числе, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения.
- 1.4. **Начальник Комплекса** – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.
- 1.5. **Общая территория Комплекса** – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.
- 1.6. **Посетитель** - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.
- 1.7. **Представитель** – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.
- 1.8. **Пропускной режим** – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.
- 1.9. **Резидент** - любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.
- 1.10. **Служба безопасности Комплекса** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропускного режима и Внутриобъектового режима.

- 1.11. **Служба эксплуатации Комплекса** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.
- 1.12. **Управляющая компания или УК** – юридическое лицо, выбранное Собственником для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Собственник предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Собственником в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.
- 2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.
- 2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организуются и контролируются УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.
- 2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.
- 2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.
- 2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

- 3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.
- 3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА



- 4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).
- 4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.
- 4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.
- 4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.
- 4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утеревший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.
- 4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

- 5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.
- 5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.
- 5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.
- 5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказанных случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

- 5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.
- 5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплекса, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.
- 5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.
- 5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.
- 5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.
- 5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.
- 5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:
- 5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;
- 5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;
- 5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

- 6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.
- 6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства,

фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Арендаторов – количество согласно Договора Аренды.

- 6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.
- 6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.
- 6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

- 7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:
 - 7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;
 - 7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;
 - 7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.
- 7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:
 - 7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;
 - 7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;
 - 7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);
 - 7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).
- 7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.
- 7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.
- 7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

- 7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.
- 7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:
- 7.7.1. - находиться посторонним лицам;
 - 7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;
 - 7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;
 - 7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;
 - 7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;
 - 7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;
 - 7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;
 - 7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;
 - 7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;
 - 7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;
 - 7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

- 8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:
- 8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;
 - 8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;
 - 8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;
 - 8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю

Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

- 8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;
 - 8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;
 - 8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;
 - 8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.
- 8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:
- 8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;
 - 8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;
 - 8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

- 9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:
- 9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;
 - 9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;
 - 9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;
 - 9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;
 - 9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;
 - 9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;
 - 9.1.7. задерживать для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать

задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

От имени Собственника:

От имени Пользователя:

 В.С. Токарева /

 /А.В. Горячкин /



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Произведена государственная регистрация
сервиса
 Дата регистрации *24.10.2018*
 Номер регистрации *50:24:0020806:1474-5010012018-17,18*
 Государственный регистратор прав _____
 (подпись, И.П.) (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена
 отделом предоставления
 государственных услуг
 в электронном виде



[Signature]
 / В.С. Токарева



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.
[Signature]
 / А.В. Горячкин

ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ЦНК Девелопмент» в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04.07.2018 г.

«17» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным закрытым пассивным инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К СОГЛАШЕНИЮ

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном
обслуживании от 19 февраля 2019 года

D180382145

г. Москва

8х 02/20190424-1
от 24.04.19

Настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение № 1») к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 г. (далее – «Соглашение») заключено «17» июля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация между:

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-9-1526, далее именуемым «**Собственник**», с одной стороны, и

Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым «**Пользователь**», с другой стороны.

далее именуемыми совместно «**Стороны**», и по отдельности – «**Сторона**».

1. Стороны пришли к соглашению внести в Соглашение следующие изменения:

1.1. Изменить пункт 1.3 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.3. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя:

- зона действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 387 кв.м;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 5 общей площадью 103 кв.м.»

1.2. Изменить пункт 6.4. Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута;

Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг;



Приложение 3 – План организации дорожного движения;

Приложение 4 - Правила Комплекса.»

- 1.3. Приложение 1:1 к Соглашению «Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута» изложить в редакции, являющейся Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению № 1.

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Термины, используемые в настоящем Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значение, данное им в Соглашении.
- 2.2. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и действующего законодательства.
- 2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с даты его подписания, при этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны дополнительно согласовали, что условия Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами).
- 2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) экземплярах: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.
- 2.5. Приложение:

Приложение 1 – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута.

3. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

ООО УК «А класс капитал»

**Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК
Девелопмент»**

Адрес:

123112, Москва, Пресненская
набережная, дом 6 стр. 2, этаж 19,
помещение I, комната 7

Банковские реквизиты:

ИНН 7703422263

КПП 770301001

р/сч 407018104400000000231

в ПАО СБЕРБАНК г. Москва,

к/сч 301018104000000000225

БИК 044525225

Пользователь:

**Публичное акционерное общество «Мобильные
ТелеСистемы»**

Адрес:

109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

Банковские реквизиты:

ИНН 7740000076

КПП 997750001

р/сч 407028107000000002756

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/сч 301018106000000000232

БИК 044525232

От имени Собственника:



В.Вьюн

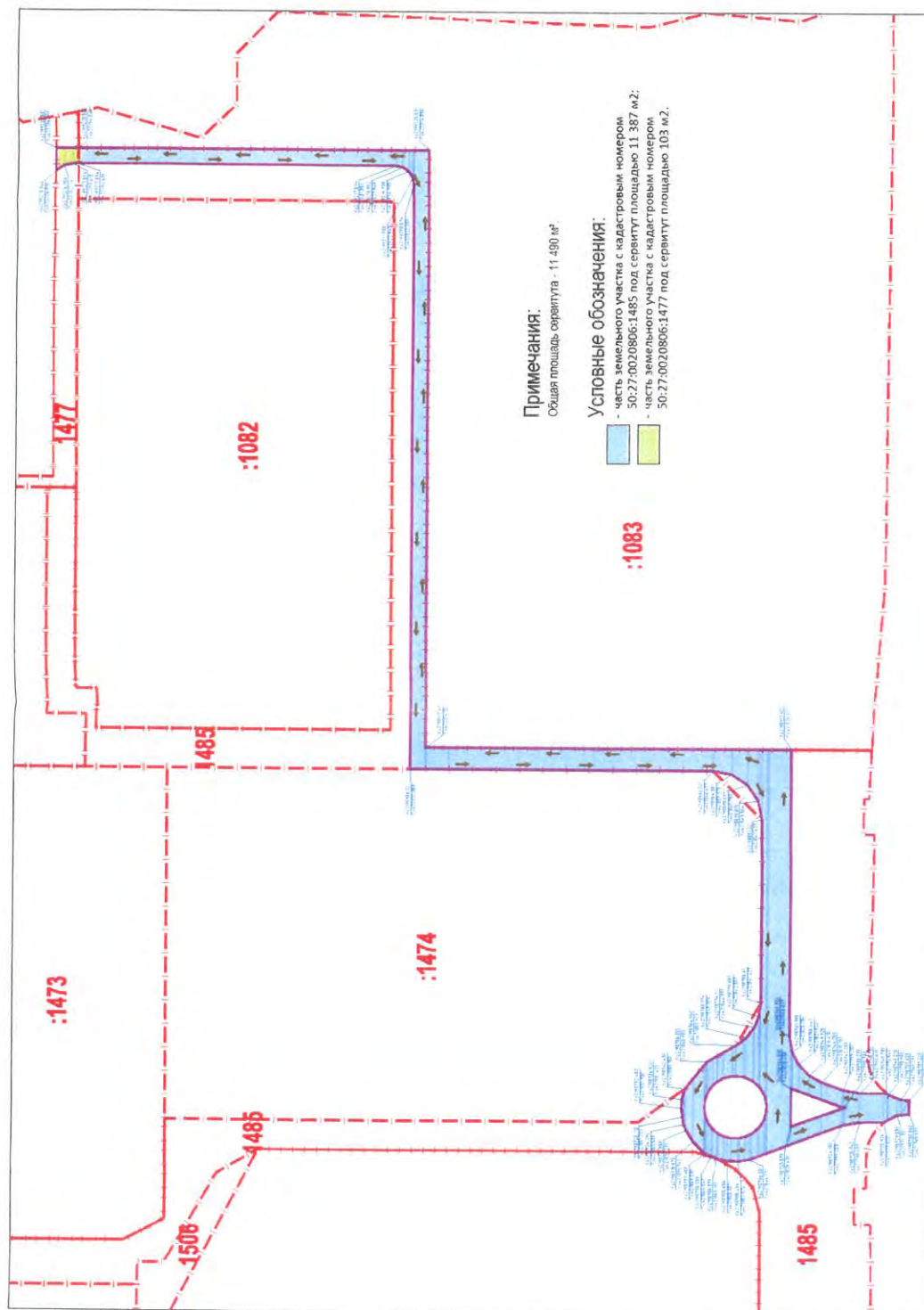
От имени Пользователя:



А.В. Горячкин



Схема земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута



Примечания:
Общая площадь озаритута - 11 490 м².

Условные обозначения:

- часть земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:1485 под сервитут площадью 11 387 м²;
- часть земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:1477 под сервитут площадью 103 м².

Е.В.Вьюн

От имени Пользователя

А.В. Горячкин

ПАО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.


/ А.В. Горячкин

ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

Е.В. Вьюн



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Московская область

«27» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 164801001, с местом нахождения по адресу: 422540, Республика Татарстан, район Зеленодольский, г. Зеленодольск, промзона Технополис Новая Тура, павильон 3, помещение 15-09, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Доверенности от 04.07.2018г., далее именуемое «Инвестор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – «Акт») о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – «Инвестиционный договор») Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию

- Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 (1-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 14 582,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1976 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13186-2019 от 14.03.2013г.);
- Универсальное индустриальное здание №10 по ПЗУ №10 (2-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 16 598,3 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1977 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13185-2019 от 14.03.2013г.),
Расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево.

1. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Застройщика:

От имени Инвестора:

Генеральный директор

Уполномоченный представитель


/ Куликов А.Ю. /



/ Токарева В.С. /


ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Валицево
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	4	
Номер корпуса		
Номер строения	2	
Литера	Т	
Иное описание местоположения	территория промышленного парка "Валицево"	

Кадастровый номер здания	50:27:0020806:1977
Инвентарный номер здания	

Технический паспорт составлен по состоянию на

27.07.2020 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Южный филиал ГБУ Московской области "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Заместитель директора Южного филиала ГБУ Московской области "МОБТИ"	Агапова.И.А.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Планы этажей здания	5-7
6	6. Экспликация к плану этажей здания	8
7	7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
Т	Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)	2019	1-3	1-3	

Год ввода в эксплуатацию 2019

Материал стен сэндвич-панели

Строительный объем 224 899 куб.м Площадь здания* 17 247,9 кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 17 201,3 кв.м

Площадь застройки 17004,2 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположено здание 50:27:0020806:2101

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Сведения о наличии запретов и арестов отсутствуют.

*Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых неотапливаемых 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		

5. План этажа здания

План 1 этажа

229.22

228.80

1
15968.3

Лит.Т

73.22

3.21
5
5.41
5.00
3.00

3.21
2
5.41
3.00

4
5.41
3.00

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бонина О.В.		Алаторова И.А.	



5. План этажа здания

План 2 этажа
Антресоль



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Богдан О.В.		Ахметов Н.А.	



5. План этажа здания

1:100

Лист 2. (Итого листов 1)

План 3 этажа
Антресоль

Второй свет

Лит.Т

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бонина О.В.		Алапова Н.А.	



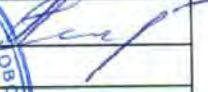
6. Экспликация к плану этажей здания

№ 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		
Всего:					17201,3		

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бокова О.В.		Агапова И.А.	





МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика

"Дельта", 422540, Татарстан Респ.,

(фамилия, имя, отчество – для граждан,

Зеленодольский район, г. Зеленодольск, промзона

полное наименование организации – для

Технополис Новая Тура, павильон 3, пом. 16-01,

юридических лиц), его почтовый индекс

kostushin@pdevel.ru

и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

Дата 14.03.2019

№ RU50-27-13186-2019

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; завершающего работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,~~

Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево.

1-й этап УИЗ № 9 по ПЗУ № 9

(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: 50:27:0020806:1473

строительный адрес:

Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,

№ **RU50-27-12596-2018**, дата выдачи 26.12.2018, орган, выдавший разрешение на строительство Министерство жилищной политики Московской области.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
1-й этап УИЗ № 9 по ПЗУ № 9			
Строительный объем - всего	куб.м	197884,30	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	14582,40	14582,40
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно- пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
1-й этап УИЗ № 9 по ПЗУ № 9			
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 подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	Смешанные
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			

2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
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 подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-

Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			
Наименование производственного объекта		-	-
Тип производственного объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-

Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-
Иные показатели			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания		-	-
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 28.02.2019, выполнил кадастровый инженер Ерхов Денис Валерьевич (№ квалификационного аттестата 36-15-653)

**Заместитель министра
жилищной политики
Московской области**

(должность уполномоченного
лица органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)
14.03.2019



Е.С. Черникова
(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, осуществленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса (перечень и объем работ согласно «Проекту логистического промышленного парка «Валищево», корпус 9, корпус 10 (7-я очередь), адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево», выполненному ООО «Проект-Девелопмент»)

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Письмо с Исх. №01/20190930-3 от 30.09.2019 г. от ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» (ДС 88 от 30.09.2019 г.)

Сметная стоимость _____ 294842606 руб.
строительных работ _____ 292281519 руб.
монтажных работ _____ 2561087 руб.
Средства на оплату труда _____ 1103694 руб.
Сметная трудоемкость _____ 77326,74 чел. час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на декабрь 2018 года

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.				Общая стоимость, руб.				Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием			
				эксплуатационные		материалы	Всего	оплаты труда	эксплуатационные	материалы	Всего	на единицу	всего		
				всего	оплаты труда									цены в т.ч. оплаты труда	цены в т.ч. оплаты труда
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13			
Раздел 1. Земляные работы															
1	ФЕР01-01-030-01	Снятие растительного слоя (1000 м3)	20,953	643,47	643,47		13483		13483						
2	ФССЦлг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	36667,75	3,96	125,51	3,96	145204		2630	145204					
3	ФССЦлг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	36667,75	2,91	2,91		106703		106703						
4	ФЕР01-01-030-06	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 Вертикальная планировка применительно (1000 м3)	69,842	592,23	592,23		41363		41363						
					101,12				7062						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5	ФЕР01-01-030-14	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-030-06 (1000 м3)	69,842	15942,26	15942,26	15942,26	1113439		1113439			
6	ФЕР27-01-003-01	Сушка грунтов (1000 м2)	31,71	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	466511	5026	333866 20131	127619	18,58	589,17
7	ФССЦ-03.2.01.05-0003	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	326,9301	339		339	110829			110829		
8	ФССЦ-01.3.05.16-0011	Кальций хлористый жидкий (т)	63,42	708,6		708,6	44939			44939		
9	ФЕР27-01-003-01	Сушка грунтов (1000 м2)	24,055	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	353892	3812	253269 15271	96811	18,58	446,94
10	ФССЦ-03.2.01.05-0003	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	248,00705	339		339	84074			84074		
11	ФССЦ-01.3.05.16-0011	Кальций хлористый жидкий (т)	48,11	708,6		708,6	34091			34091		
12	ФССЦ-03.1.02.03-0013	Известь строительная негашеная молотая (кипелка) (т)	137,43	1327,54		1327,54	182444			182444		
13	ФЕР11-01-002-02	Устройство подстилающих слоев: шлаковых (м3)	4734	176,48 22,42	58,2 6,44	95,86	835456	106136	275519 30487	453801	2,53	11977,02
14	ФЕР11-01-002-01	Устройство подстилающих слоев: песчаных (пандус) (м3)	154	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	18540	4537	4195 464	9808	3,41	525,14
15	ФЕР27-04-005-01	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): однослойных (1000 м2)	24,055	27012,91 304,66	5218,05 656,2	21490,2	649796	7329	125520 15785	516947	37,29	897,01
16	ФЕР27-04-005-04	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03 (1000 м2)	24,055	26115,57	4052,97 512,38	22062,6	628210		97494 12325	530716		
17	ФЕР27-06-048-01	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 15 см (1000 м2)	45,81	8657,76 12,03	8645,73 144,62		396612	551	396061 6625		1,41	64,59
Итого по разделу 1 Земляные работы							72973041					14499,87
Раздел 2. Устройство дороги												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
18	ФЕР27-06-029-01	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 нижний слой (1000 м2)	24,055	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1735579	4386	185287 5807	1545906	20,86	501,79
19	ФЕР27-06-030-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2)	24,055	32842,24 13,16	1019,56 23,8	31809,52	790020	317	24526 573	765177	1,4	33,68
20	ФЕР27-06-029-01	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 верхний слой в том числе пандусы (1000 м2)	24,205	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1746402	4413	186442 5843	1555547	20,86	504,92
21	ФЕР27-06-030-01	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2)	24,205	16421,12 6,58	509,78 11,9	15904,76	397473	159	12339 288	384975	0,7	16,94
Итого по разделу 2 Устройство дороги												1057,33

Раздел 3. Благоустройство

22	ФЕР27-07-005-01	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 40 шт. (10 м2)	138,3	2533,19 99,86	13,19 1	2420,14	350340	13811	1824 138	334705	10,5	1452,15
23	ФЕР27-02-010-01	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
24	ФЕР11-01-002-03	Устройство отмостки : гравийных (м3)	116	245,25 29,58	50,01 5,54	165,66	28449	3431	5801 643	19217	3,56	412,96
25	ФЕР11-01-002-01	Устройство отмостки: песчаных (м3)	93,5	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	11256	2755	2547 281	5954	3,41	318,84
26	ФЕР01-01-050-01	Укладка мембраны и геотекстиля (1000 м2)	0,76	21763,47 1043,63	1498,44 228,5	19221,4	16540	793	1139 174	14608	123,36	93,75
27	ФЕР47-01-046-04	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: ручную (100 м2)	123,9	2296,1 317,6		1978,5	284487	39351		245136	40	4956
28	ФЕР47-01-046-06	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных ручную (100 м2)	123,9	668,98 50,68	301,4 31,78	316,9	82887	6279	37343 3938	39265	5,99	742,16
29	ФЕР27-02-010-01	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
30	ФЕРМ38-01-003-03	Изготовление заборов и ворот (т)	10,028	19867,48 1115,92	420,25 21	18331,31	199231	11190	4214 211	183827	116	1163,25
31	ФЕР10-01-070-01	Установка заборов (с установкой столбов) (100 м2)	13,2	2444,37 1641,76	736,62 88,86	65,99	32266	21671	9723 1173	872	185,3	2445,96

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
32	ФЕР10-01-072-04	установка ворот (с установкой столбов): решетчатых высотой до 2 м (100 м2)	0,56	14057,82 2674,21	2158,64 258,07	9224,97	7872	1498	1209 145	5165	316,1	177,02
33	ФЕР46-01-008-01	Обетонирование: столбов забора (м3)	9,2	1374,56 262,03	27,88 4,08	1084,65	12646	2411	256 38	9979	28,89	265,79
34	ФЕР23-01-001-03	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3)	9,28	1743,35 83,33	45,89 5,13	1614,13	16178	773	426 48	14979	10,2	94,66
35	ФЕР11-01-002-01	Устройство подстилающих слоев: песчаных (м3)	93,5	370,58 29,46	27,24 3,01	313,88	34649	2755	2547 281	29347	3,41	318,84
36	ФЕР11-01-050-01	Укладка геотекстиля (100 м2)	3,73	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	5680	110	5 1	5565	3,45	12,87
37	ФЕР11-01-050-01	Укладка мембраны (100 м2)	6,21	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	9457	183	8 1	9266	3,45	21,42
Итого по разделу 3 Благоустройство							17130791					13078,23

Раздел 4. В1, В2

38	ФЕР01-01-003-02	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	17,446	1896,01 53,74	1842,27 202,37		33078	938	32140 3531		6,89	120,2
39	ФЕР01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, грунта групп: 2 (100 м3)	131,998	1201,2 1201,2			158556	158556			154	20327,69
40	ФЕР22-06-011-04	Подвешивание подземных коммуникаций при пересечении их трассой трубопровода, площадь сечения коробов: до 0,6 м2 (1 м короба)	97	177,95 14,67	32,47 1,58	130,81	17261	1423	3150 153	12688	1,72	166,84
41	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щелебного (10 м3)	0,606	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	977	50	28 3	899	10,2	6,18
42	ФЕР22-01-021-08	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (1 км трубопровода)	0,606	11706,97 3230,44	8042,14 938,51	434,39	7094	1958	4874 569	262	351,9	213,25
43	ИЕР04-01-069-01	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с постальным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров 114 мм (пилотная скважина) (1 м бурения)	761	246,57 7,73	238,73 7,67	0,11	187640	5883	181674 5837	83	0,57	433,77
44	ИЕР04-01-069-02	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с постальным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 250 мм (первое расширение) (1 м бурения)	761	387,17 12,07	374,56 11,95	0,54	294636	9185	285040 9094	411	0,89	677,29

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
45	ИЕР04-01-069-03	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 400 мм (второе расширение) (1 м бурения)	761	983,17 20,88	647,59 20,75	314,7	748192	15890	492816 15791	239486	1,54	1171,94
46	ИЕР04-01-069-06	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров протаскивание трубопровода (1 м бурения)	761	1713,33 53,97	1656,03 51,16	3,33	1303844	41071	1260239 38933	2534	3,98	3028,78
47	ФССЦ-507-3657	Труба напорная из полиэтилена PE 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 315x28,6 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м)	1367	1474,25		1474,25	2015300			2015300		
50	ФЕР01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3)	108,65	663,75 663,75			72116	72116			88,5	9615,53
51	ФЕР01-02-005-01	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	108,65	387,18 106,88	280,3 30,58		42067	11613	30454 3323		12,53	1361,38
52	ФССЦлг-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	2117,5	3,96	3,96		8385		8385			
53	ФССЦлг-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	2117,5	2,91	2,91		6162		6162			
54	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	2,58	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	1865	215	81 9	1569	10,2	26,32
55	ФЕР22-01-021-03	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (1 км трубопровода)	0,279	5431,95 2090,62	3294,9 406,05	46,43	1516	583	919 113	14	225,04	62,79
56	ФССЦ-507-3648	Труба напорная из полиэтилена PE 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 110x10,0 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м)	279	180,93		180,93	50479			50479		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
57	ФЕР22-04-003-01	Устройство водопроводных бетонных колодцев с монолитными стенами и покрытием из сборного железобетона: круглых в сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	22,5285	14056,13 1672,24	800,92 104,08	11582,97	316664	37673	18044 2345	260947	175,84	3961,41
58	ФССЦ-201-0755	Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т	0,945	8060		8060	7617			7617		
59	ФССЦ-101-2536	Люки чугунные тяжелые (шт.)	23	569,52		569,52	13099			13099		
60	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону	1,273	1176,02 201,61	75,93	898,48	1497	257	97	1143	21,2	26,99
61	ФЕР22-03-007-02	(100 м2 изолируемой поверхности) Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм	5	3133,47 21,02	4,36	3108,09	15667	105	22	15540	2,29	11,45
62	ФССЦ-302-1746	(1 задвижка (или клапан обратный)) Штурвал № 7800 для задвижек Hawle диаметром 100 мм	5	127,29		127,29	636			636		
63	ФЕР22-03-007-06	(шт.) Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм	11	9157,79 84,55	108,29 8,13	8964,95	100796	930	1191 89	98615	9,21	101,31
64	ФЕР22-06-006-06	(1 задвижка (или клапан обратный)) Врезка тройников (1 врезка)	21	1116,2 77,48	202,41 17,27	836,31	23440	1627	4251 363	17562	8,44	177,24
65	ФЕР22-03-002-02	Установка полиэтиленовых фасонных частей (10 фасонных частей)	4,7	824,96 64,31	386,25 51,84	374,4	3877	302	1815 244	1760	7,09	33,32
66	ФЕР29-01-253-03	Установка гильз из стальных труб (10 шт. гильз)	4,8	150,5 93,06	0,37	57,07	722	447	2	273	10,26	49,25
67	ФЕР22-03-011-03	Установка: гидрантов пожарных (1 шт.)	12	6064,65 16,89	4,85 0,27	6042,91	72776	203	58 3	72515	1,98	23,76
68	ФЕР22-03-011-04	Установка: подставок под гидрант (1 шт.)	10	9175,28 67,3	10,58 0,54	9097,4	91753	673	106 5	90974	7,16	71,6
69	ФЕР22-06-001-08	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (1 км трубопровода)	0,888	1770,13 684,96		1085,17	1572	608		964	80,3	71,31
70	ФЕР22-06-001-03	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (1 км трубопровода)	0,063	603,38 483,65		119,73	38	30		8	56,7	3,57
Итого по разделу 4 В1, В2							76094585					41743,17
Раздел 5. К1, К2, К13, Д												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
71	ФЕР01-01-003-02	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	14,074	1896,01 53,74	1842,27 202,37		26684	756	25928 2848		6,89	96,97
72	ФЕР01-02-057-02	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	2,697	1201,2 1201,2			3240	3240			154	415,34
73	ФЕР23-03-001-07	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев дв сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	10,221	13514,13 731,22	1754,06 146,66	11028,85	138128	7474	17928 1499	112726	80,62	824,02
74	ФССЦ-201-0755	Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т	1,5	8060		8060	12090			12090		
75	ФССЦ-101-2536	Люки чугунные тяжелые (шт.)	19	569,52		569,52	10821			10821		
76	ФЕР08-01-003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	3,296	1176,02 201,61	75,93	898,48	3876	665	250	2961	21,2	69,88
77	ФЕР23-01-001-01	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	4,5	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	3252	375	142 16	2735	10,2	45,9
78	ФЕР23-01-001-02	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	37,06	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	59730	3088	1701 190	54941	10,2	378,01
79	ФЕР23-01-001-05	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного (10 м3 основания)	47,62	9731,14 180,97	424,08 85,78	9126,09	463397	8618	20195 4085	434584	22,15	1054,78
80	ФЕР23-01-030-10	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм (100 м трубопроводов)	12,54	27888,9 1401,11	26212,07 1372,62	275,72	349727	17570	328699 17213	3458	147,33	1847,52
81	ФССЦ-507-3201	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	884	3140,35		3140,35	2776069			2776069		
82	ФССЦ-507-3201	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прага" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	370	3140,35		3140,35	1161930			1161930		
83	ФЕР23-01-030-09	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м трубопроводов)	0,54	23190,54 1188,27	21810,73 1135,09	191,54	12523	642	11778 613	103	124,95	67,47

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
84	ФССЦ-507-3200	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 1000 мм (м)	54	2346,63	2346,63	2346,63	126718			126718		
85	ФЕР23-01-030-06	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 600 мм (100 м трубопроводов)	0,92	13634,38 758,02	12807,31 652,54	69,05	12544	697	11783 600	64	80,64	74,19
86	ФССЦ-507-3198	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена прагма": SN 8 диаметром 688/600 (м)	92	918,41	918,41	918,41	84494			84494		
87	ФЕР23-01-030-03	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 300 мм (100 м трубопроводов)	2,96	6956,3 421,78	6517,2 319,45	17,32	20591	1248	19291 946	52	44,87	132,82
88	ФССЦ-507-3195	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 343/300 (м)	296	230,5	230,5	230,5	68228			68228		
89	ФЕР23-01-030-01	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм (100 м трубопроводов)	4,841	4641,73 324,58	4309,59 201,46	7,56	22471	1571	20863 975	37	34,53	167,16
90	ФССЦ-507-3190	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin" SN 8 диаметром 110 мм (м)	4	41,58	41,58	41,58	166			166		
91	ФССЦ-103-2607	Трубы дренажные полиэтиленовые (ПНД) гофрированные с геотекстилем диаметром 110 мм (м)	457,1	22,48	22,48	22,48	10276			10276		
92	ФССЦ-507-3192	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 160 мм (м)	23	79,12	79,12	79,12	1820			1820		
93	ФССЦ-507-3193	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 200 мм (м)	377	102,53	102,53	102,53	38654			38654		
94	ФССЦ-507-2850	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 200 мм (10 м)	6	632,48	632,48	632,48	3795			3795		
95	ФССЦ-507-3193	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin": SN 8 диаметром 200 мм (м)	9,5	102,53	102,53	102,53	974			974		
96	ФЕР23-01-030-02	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубопроводов)	0,64	15917,4 363,5	5186,41 247,77	10367,49	10187	233	3319 159	6635	38,67	24,75

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
97	ФССЦ-507-3194	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (10 м)	37	155,43	155,43	155,43	5751			5751		13
98	ФССЦ-507-3071	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10 м)	2,742	1320,07	1320,07	1320,07	3620			3620		
99	ФЕР23-01-030-04	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (100 м трубопроводов)	2,67	9980,43 544,82	9404,87 477,37	30,74	26648	1455	25111 1275	82	57,96	154,75
100	ФССЦ-507-3196	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (10 м)	267	353,24	353,24	353,24	94315			94315		
101	ФЕР23-01-030-05	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (100 м трубопроводов)	1,3	12624,96 666,27	11910,87 609,43	47,82	16412	866	15484 792	62	70,88	92,14
102	ФССЦ-507-3197	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (10 м)	130	603,53	603,53	603,53	78459			78459		
103	ФЕР23-01-003-01	Укладка трубопроводов из безнапорных труб диаметром: 150 мм (1 км трубопровода)	0,007	39276,85 2775,42	95,11 5,27	36406,32	275	19	1	255	306	2,14
104	ФССЦ-103-8044	Трубы из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом с внутренним цементным покрытием, марка ЧШГ, диаметр 100 мм (ТУ 14-154-23-90) (1 км трубопровода)	6,36	189,12	189,12	189,12	1203			1203		
105	ФЕР01-02-061-01	Засыпка вручную траншей, пазах котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3 грунта)	14,85	663,75 663,75			9857	9857			88,5	1314,23
106	ФЕР01-02-005-01	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	14,85	387,18 106,88	280,3 30,58		5750	1587	4163 454		12,53	186,07
107	ФССЦ-01-01-01-039	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	1502,725	3,96	3,96		5951		5951			
108	ФССЦ-03-21-01-001	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км 1 класс груза (1 т груза)	1502,725	2,91	2,91		4373		4373			
Итого по разделу 5 К1, К2, К13, Д							71240311					6948,14
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:												
Итого прямые затраты по смете в ценах 2001г.							22347277	671072	6230884 432622	15445321		77326,74
Накладные расходы							1193074					
Сметная прибыль							708568					

Гранд-СМЕТА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого по смете:												
	Итого Строительные работы											
	Итого Монтажные работы											
	Итого											
	Справочно, в ценах 2001г.:											
	Материалы											
	Машины и механизмы											
	ФОТ											
	Накладные расходы											
	Сметная прибыль											
	ВСЕГО по смете											
							294 842 606					77326,74
							292281519					76163,49
							2561087					1163,25
							294842606					77326,74
							15445321					
							6230884					
							1103694					
							1193074					
							708568					

ИСПОЛНИТЕЛЬ Владимирова Наталья Анатольевна

Подпись



Дата

30.09.2019 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«Индустриальная недвижимость»**

Юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 5, комната 13, 276
ИНН 7703471817 КПП 770301001 ОГРН 1197746131824, info@indrealty.ru

По месту требования

Исх. № И20201116-2
От 16.11.2020 г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», информирует, что Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 17 247,9 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2525, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 34 351 кв. м;

снабжено следующими коммуникациями:

Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта состоят из: фундамент на железобетонном основании, монолитный бетонный пол склада с перекрытиями АБЧ из профлиста; стены - сэндвич-панели; мембранная кровля (ПВХ), пластиковые окна, внутренние дверные проемы из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла. Преобладающая высота помещений – 12м.

Директор



И.С. Яцкова

**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. № И20201116-1
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 на 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, заключен Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019г. с ООО «Марвел КТ» заключенный до 06.12.2024г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БТИ=1 309,6 кв.м. Арендный поток за первый год аренды составляет:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м.	Ставка, руб кв.м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб (без НДС)
1	2	3	4	
1	Складские помещения	1 370,76	3 700,00	5 071 812,00
2	Операционные расходы	1 370,76	990	1 357 052,40
Итого:				6 428 864,40

И Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019г. с ООО «БалтСтоун», заключенный до 22.09.2025г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БТИ=15 891,70 кв.м. Арендный поток за первый год аренды составляет:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв.м.	Ставка, руб кв.м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб (без НДС)
1	2	3	4	
1	Складские помещения	15 012,24	3 700,00	55 545 288,0
2	Помещения зарядной	77,3	7 500,00	579 750,0
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00	7 500,00	3 465 000,0
4	Помещения АБЧ с кондиционированием)	501,60	8 200,00	4 113 120,0
5	Технические помещения	65,1	3 700,00	240 870,0
6	Помещения полумоечной техники	10,6	7 500,00	79 500,0
7	Машинное место (легковые автомобили)	33	2 500	990 000,00
8	Операционные расходы	16 128,84	990	15 967 551,60
Итого:				80 981 079,60

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;

- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Складских и Технических помещений/Акта приема-передачи Помещений (в зависимости от того, что применимо на Дату начала Срока аренды), и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Директор



И.С. Яцкова

**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