ОЦЕНКА
СТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ

ИО-0824-16

Отчет об оценке

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

Дата оценки	31 августа 2024 г.
Дата составления отчета	31 августа 2024 г.
Заказчик	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
Исполнитель	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Оценщик	Овчинников Виктор Сергеевич

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

Labrium consulting

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

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

Уважаемый Алексей Станиславович!

На основании Договора на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 16 от 18 июля 2024 г.) с ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» (Заказчиком) и ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», с учетом специальных допущений (далее – Объект оценки) по состоянию на 31 августа 2024 г. (дата оценки):

Табл. 1. Состав Объекта оценки

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

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

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

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

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», входящих в состав оцениваемых объектов, по состоянию на 31 августа 2024 г.[1] составляет:

2 412 000 000 (Два миллиарда четыреста двенадцать миллионов) рублей без учета НДС,

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

в том числе:

Табл. 2. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[2] [3]
1	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976	772 140 000
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	50:27:0020806:2197	18 668 000
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2718	390 192 000
		Итого по объектам № 1-3	**1 181 000 000**
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	874 827 000
5	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2525	356 173 000
		Итого по объектам № 4, 5	**1 231 000 000**

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

С уважением,

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

Оценщик
Овчинников В. С. _____

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

[3] Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ 6
1.1. Основные факты и выводы 6
1.2. Задание на оценку 7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 11
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения 12
Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 16
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки 16
2.2. Используемая терминология 17
2.3. Последовательность определения стоимости 21
Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
3.1. Состав Объекта оценки 21
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных 21
3.3. Юридическое описание Объекта оценки 24
3.4. Описание местоположения Объекта оценки 27
3.5. Описание земельных участков 33
3.6. Описание объектов капитального строительства 34
3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки 46
3.8. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки 48
Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА 48
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок оцениваемого объекта 48
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 52
4.3. Обзор рынка земельных участков 55
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 55
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков 65
4.4. Обзор рынка складской недвижимости 70
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 70
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 78
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 87
Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 88
Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 89
6.1. Рыночный (сравнительный) подход 93
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом 94
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов 94
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях 99
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения 99
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами 99
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки 108
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков 113
6.3. Затратный подход 127
6.4. Доходный подход 137
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости доходным подходом 138
6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода 140
6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока 141
6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока 163
6.4.5. Определение ставки дисконтирования 166
6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде 167
6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде 168
6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода 169
Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 170
ПРИЛОЖЕНИЯ 175
Приложение 1. Задание на оценку 176
Приложение 2. Рыночная информация 187
Приложение 3. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов 208

Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 3. Основные факты и выводы

<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки</td><td>Договор на проведение оценки № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 16 от 18 июля 2024 г.)</td></tr>
<tr><td>Дата составления и порядковый номер Отчета</td><td>ИО-0824-16 от 31 августа 2024 г.</td></tr>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</td><td>Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», согласно Табл. 5 Отчета «Состав Объекта оценки»</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</td><td>
<table>
<tr><th>Показатель</th><th>Рыночный (сравнительный) подход, руб.</th><th>Доходный подход, руб.</th><th>Затратный подход, руб.</th></tr>
<tr><td>Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево с учетом прав на земельный участок</td><td>1 068 825 147</td><td>1 318 558 960</td><td>Не применялся</td></tr>
<tr><td>Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2 с учетом прав на земельный участок</td><td>1 149 605 338</td><td>1 330 057 565</td><td>Не применялся</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина стоимости</td><td>Справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 августа 2024 г. составляет:
2 412 000 000 (Два миллиарда четыреста двенадцать миллионов) рублей без учета НДС,
в том числе:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Кадастровый номер</th><th>Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1</td><td>50:27:0020806:1976</td><td>772 140 000</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево</td><td>50:27:0020806:2197</td><td>18 668 000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)</td><td>50:27:0020806:2718</td><td>390 192 000</td></tr>
<tr><td colspan="3">Итого по объектам № 1-3</td><td>1 181 000 000</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2</td><td>50:27:0020806:1977</td><td>874 827 000</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)</td><td>50:27:0020806:2525</td><td>356 173 000</td></tr>
<tr><td colspan="3">Итого по объектам № 4, 5</td><td>1 231 000 000</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)</td><td>Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки – для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.)).</td></tr>
</table>

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» с учетом специальных допущений
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Объект № 1:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 2:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 3:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 4:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 5:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)), принятые предпосылки соответствуют определяемому виду стоимости.
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	31 августа 2024 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь

Параметр	Показатель
	те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. — Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых

Параметр	Показатель
	объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: o связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; o связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; o связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

Параметр	Показатель
	— Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
Специальные допущения	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
Иные существенные допущения	— Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшений. — Расчет стоимости проведен с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды от 01 ноября 2019 г. и от 29 ноября 2019 г. будут действительны в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.
Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.
Срок проведения оценки	До 31 августа 2024 г.(включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Табл. 5. Состав Объекта оценки

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

№ 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 произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2718
4	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	50:27:0020806:1977
5	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2525

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Табл. 6. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РД»[4]
Сокращенное наименование (при наличии)	ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД»
ОГРН и дата его присвоения	1027722009941 от 24 октября 2002 г.
Место нахождения	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д.10, стр. 1, этаж 38, помещ. 38.46

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

Показатель	Характеристика
Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер в саморегулируемой организации оценщиков: 3872 от 27 октября 2016 г. Наименование и адрес саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО). Адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, д. 12, пом. 2/53.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850011-1007227-134-000455 от 23 ноября 2023 года, страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 01 января 2024 года по 31 декабря 2026 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	Более 11 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 037067-1 от 24 мая 2024 года по направлению «Оценка недвижимости».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании ответственности	Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 27808100-470802623679-134-131 от 22 декабря 2023 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 22 декабря 2023 года по 31 декабря 2025 года. Страховая сумма 1 101 000 000 (Один миллиард сто один миллион) руб.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлеклись

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

Показатель	Характеристика
Сведения о 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

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

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

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

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

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

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

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

Общие допущения и ограничения:

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

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

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

фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

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

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

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
- Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия.

Специальные допущения:

- 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;

Необходимость других специальных допущений не выявлена[5].

Иные существенные допущения:

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

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

- Расчет стоимости проведен с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды от 01 ноября 2019 г. и от 29 ноября 2019 г. будут действительны в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.
- Согласно Письму Исх. №22-121-4/3064 от 22 августа 2024 г. оцениваемые объекты недвижимого имущества были приобретены ООО Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» по Договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на объекты № 1-3 зарегистрировано 20 января 2021 г., на объекты № 4-5 – 13 января 2021 г. После приобретения работ по реконструкции зданий и сооружений, а также улучшений на земельных участках не производилось. Часть документации, представленной в Приложении 3 к Отчету, предоставлена Оценщику предыдущим правообладателем оцениваемых объектов. Данный факт не влияет на результат оценки, т.к. технические характеристики объектов недвижимости не менялись после их приобретения, а все имеющиеся права на них перешли к новому собственнику после покупки.

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

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

[5] *В соответствии с ФСО III п.5 «Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки». По тексту Отчета для удобства восприятия Объект оценки может указываться в сокращенной формулировке, т.е. с указанием основных характеристик, но без указания специальных допущений. При этом Оценщик поясняет, что настоящая оценка проведена с учетом специальных допущений и наличие сокращенных формулировок по тексту Отчета не изменяет предпосылки расчета в отношении наличия специальных допущений.*

Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки

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

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки[6]:
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
- Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке 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.;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
- Международные стандарты оценки (МСО)[7], в части, не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (одобрены к применению Советом по оценочной деятельности (заседание от 23 июня 2015 г.)) (если применимо к Объекту оценки).

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

2.2. Используемая терминология

Термины и определения согласно федеральному законодательству

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для

определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки[8] (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

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

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки.

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

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

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства

финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, а именно, Оценщик относит вид стоимости справедливая к пп.4 п. 12 ФСО II – иные виды стоимости. При этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

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

2.3. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Договором № 602-О/130/2020 от 13 ноября 2020 г. (Задание на оценку № 16 от 18 июля 2024 г.), являются:

Табл. 8. Состав Объекта оценки

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

3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

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

1. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65470031 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).
2. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65470035 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).

3. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65471513 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).
4. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65471018 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).
5. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65471057 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).
6. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65471474 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).
7. Акт приема-передачи от 25 марта 2020 г. по Инвестиционному договору №15/9-АРМ от 25 ноября 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
8. Акт о результатах реализации от 25 марта 2020 г. Инвестиционного договора №15/9-АРМ от 25 ноября 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
9. Акт приема-передачи от 27 марта 2019 г. по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
10. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 г. и Дополнительное соглашение №1 от 17 июля 2019 г. к Соглашению (Изменения в соглашение в связи с объединением участков не вносились, в связи с этим кадастровые номера участков не соответствуют актуальным) (предоставлено Заказчиком).
11. Технический паспорт на здание (Универсальное индустриальное здание №9 (по ПЗУ № 9)), составленный по состоянию на 19 мая 2020 г. (предоставлен Заказчиком).
12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-27-15519-2020 от 13 марта 2020 г. (предоставлено Заказчиком).
13. Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
14. Информация о конструктивных элементах и коммуникациях, Исх. 01/20201113-7 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
15. Информация о конструктивных элементах и коммуникациях гаража, Исх. 01/20201113-9 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
16. Письмо Заказчика, Исх. №22-121-4/3064 от 22 августа 2024 г.
17. Данные по арендному потоку, Исх. № 22-121-4/3065 от 22 августа 2024 г. (предоставлены Заказчиком).
18. Информация по благоустройству участка, Исх. №01/20201113-2 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
19. Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлен Заказчиком).
20. Дополнительное соглашение №1 от 25 августа 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
21. Дополнительное соглашение №2 от 21 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
22. Дополнительное соглашение №3 от 29 июля 2024 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
23. Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г. (предоставлен Заказчиком).
24. Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

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

25. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65471125 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).

26. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65471167 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).
27. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65472731 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).
28. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65472893 от 05 марта 2024 г. (предоставлен Заказчиком).
29. Решение об объединении земельных участков от 06 июля 2020 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
30. Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 г. и Дополнительное соглашение №1 от 17 июля 2019 г. к Соглашению (Изменения в соглашение в связи с объединением участков не вносились, в связи с этим кадастровые номера участков не соответствуют актуальным) (предоставлено Заказчиком).
31. Акт приема-передачи от 27 марта 2019 г. по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
32. Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 27 июля 2020 г. (предоставлен Заказчиком).
33. Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
34. Информация о конструктивных элементах и о коммуникациях, Исх. №И20201116-2 от 16 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
35. Письмо Заказчика, Исх. №22-121-4/3064 от 22 августа 2024 г.
36. Данные по арендному потоку, Исх. № 22-121-4/3067 от 22 августа 2024 г. (предоставлены Заказчиком).
37. Информация по благоустройству участка, Исх. № И20201116-4 от 16 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
38. Долгосрочные договоры аренды с Арендатором №1 и №2 от 29 ноября 2019 г. (предоставлены Заказчиком).
39. Акт приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №1 (предоставлен Заказчиком).
40. Акт приема-передачи складских помещений и технических помещений от 01 апреля 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2 (предоставлен Заказчиком).
41. Акт приема-передачи помещений от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2 (предоставлен Заказчиком).
42. Дополнительное соглашение №1 от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
43. Дополнительное соглашение №1 от 07 июля 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
44. Дополнительное соглашение №2 от 07 июля 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
45. Дополнительное соглашение №3 от 24 апреля 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. (предоставлено Заказчиком).
46. Акт приема-передачи от 01 мая 2023 г. к дополнительному соглашению №3 от 24 апреля 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2 (предоставлен Заказчиком).
47. Фотоматериалы (представлены в п. 3.6 Отчета).

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды, дополнительные соглашения к ним, а также акты приема-передачи помещений (пп. 19-23, 38-46) относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем к отчету об оценке не прикладываются конфиденциальные документы и не раскрывается наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Документы в полном объеме хранятся в архиве у Оценщика.

Перечень нормативных актов и методической литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. И другие.

Иные источники

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

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

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

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

3.3. Юридическое описание Объекта оценки

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
1	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	50:27:0020806:1976	Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922[9]
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	50:27:0020806:2197	Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922

[9] До 25.03.2022 г. Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ВТБ Капитал – Рентный доход». В правоудостоверяющих документах указано устаревшее наименование в связи с технической ошибкой Росреестра, Оценщик допускает, что данный факт не влияет на содержание прав. По тексту Отчета Оценщик указывает действующее на дату оценки и дату составления Отчета наименование.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2718	Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922. Сервитут в пользу ПАО «Мобильные ТелеСистемы», ИНН 7740000076, по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № D180382145, выдан 19.02.2019 г.
4	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	50:27:0020806:1977	Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922
5	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2525	Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922. Сервитут в пользу ПАО «Мобильные ТелеСистемы», ИНН 7740000076, по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка № D180382145, выдан 19.02.2019 г.

В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.

Данные об остаточной балансовой стоимости Оценщику не предоставлены.

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

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

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

Согласно Отчетам об объекте недвижимости у оцениваемых зданий имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) произведен в п. 3.7 и 6.4 Отчета.

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

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

Правовая экспертиза Объекта оценки

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

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

По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

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

Анализ наличия и содержания зон особого режима использования

В результате анализа представленной на Публичной кадастровой карте информации установлено, что оцениваемые земельные участки расположены в зоне с особыми условиями использования территории – охранная зона транспорта, зона охраны искусственных объектов.

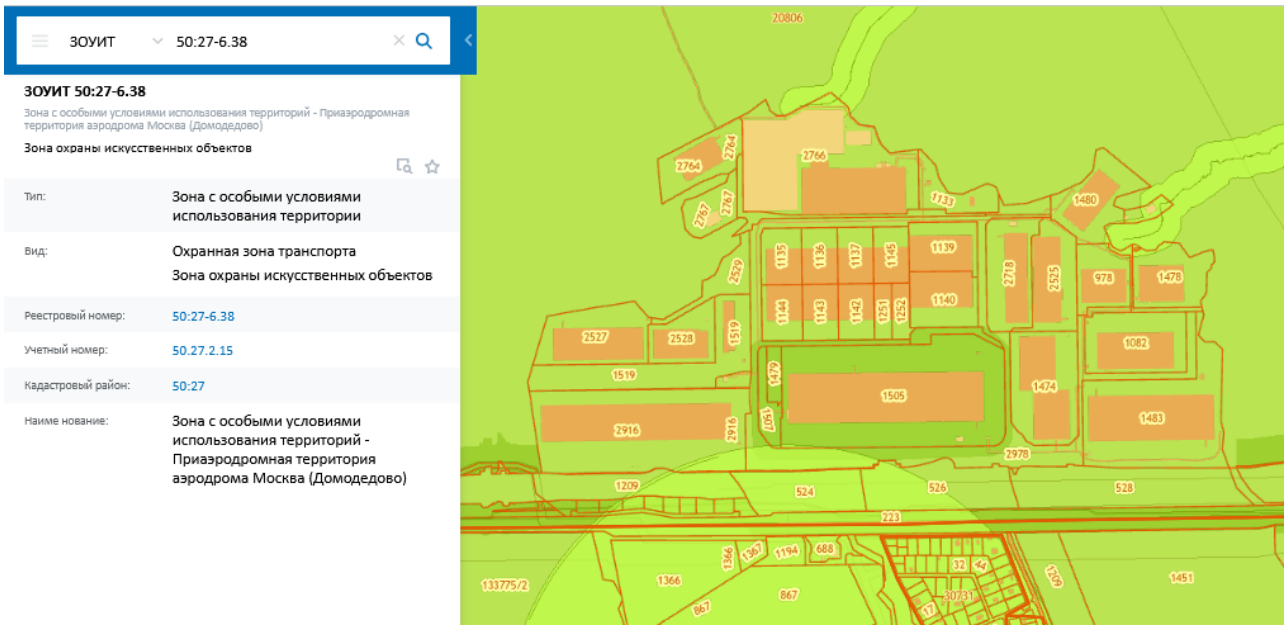


Рис. 1. Расположение зон с особыми условиями использования территории согласно Публичной кадастровой карте[10]

Реестровый номер: 50:27-6.38.

Кадастровый район: 50:27.

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

Существующее ограничение связано с безопасностью объектов воздушного пространства. Наличие аналогичных ограничений типично для любой приаэродромной территории. Учитывая, что строительство и эксплуатация Объекта оценки осуществлялось и осуществляется с соблюдением всех необходимых требований

[10] *Публичная кадастровая карта, https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.33328616834485,37.68422881441146/15/@5w3tlwcil?text=50%3A27-6.38&type=10&opened=50%3A27-6.38*

надзорных органов, а также с согласованием в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, то данный фактор не оказывает негативного воздействия на возможность использования объекта в соответствии с его назначением и, следовательно, на величину его стоимости.

Согласно Заданию на оценку расчет стоимости земельных участков осуществляется с учетом произведенных работ по их улучшению. Данные работы были произведены в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г. При возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. и в результате его реализации, на земельных участках в 2018-2019 гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. Земельный участок оснащен коммуникациями: водоснабжение (из источника), теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. На основании Локального сметного расчёта в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. общая величина затрат, которые были понесены составила 294 842 606 руб. без НДС.

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

Вывод:

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

3.4. Описание местоположения Объекта оценки

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

Московская область – субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области – город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске.

Московская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейнах рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Площадь территории Московской области составляет 44 329 кв. км. В состав Московской области входят 60 городских округов.

Московская область в центре граничит с городом федерального значения Москвой, на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, на севере – с Ярославской областью.

Занимает 2 место по численности населения среди регионов России. Численность населения области, по данным Росстата, составляет 8 651 260 чел. (01.01.2024 г.).[11]

Сегодня Московская область – второй по размеру бюджета субъект Российской Федерации. Социально-экономическая ситуация в Московской области стабильная. С 2013 года в регионе создано более 300 тысяч рабочих мест. А экономический рост ежегодно составляет 3,2-4%. Регион занимает второе место в России по объему розничной торговли, третье – по объемам отгруженной продукции обрабатывающих производств[12].

По итогам 2023 года валовый региональный продукт составляет 7,7 трлн рублей. В последние четыре года промышленность в регионе показывает рост не менее чем на 2%. Московская область является одним из наиболее инвестиционно-привлекательных регионов России. Крупный рынок сбыта, крупнейшие внутренние и международные логистические развязки, наличие территорий под промышленную застройку, научный и кадро-

[11] *Источник информации: Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2024 года. Федеральная служба государственной статистики (31 июля 2024 г.), https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13282, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/BUL_MO_2024.xlsx*

[12] *Источник информации: Официальный сайт Правительства Московской области, https://mosreg.ru/ob-oblasti/istoriya-moskovskoy-oblasti, Свободная энциклопедия Википедия, https://ru.wikipedia.org/wiki/ Московская_область*

вый потенциал – все это, в совокупности с широким пакетом мер поддержки инвестиций, обеспечивает стабильное развитие экономики региона.

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

В Подмосковье уже 18 лет успешно развиваются особые экономические зоны (ОЭЗ). В настоящее время на территории региона действуют пять ОЭЗ — в Дубне, Фрязине, Ступине, Кашире и Домодедове. Особая экономическая зона в Ступине создана по инициативе частных инвесторов и не имеет в своей основе государственного участия. Всего в Московской области функционирует более 90 инфраструктурных площадок для развития бизнеса.

Отечественных и иностранных инвесторов приглашают строить и работать в Подмосковье. В регионе для них действует множество программ поддержки, в том числе субсидии в разных сферах бизнеса, бесплатные земли под строительство коммерческих объектов, услуги Центра содействия строительству.

Инвестиционную инфраструктуру региона составляют:

- 5 особых экономических зон;
- 69 индустриальных парков.[13]

Рис. 2. Основные показатели региона[14]

Московский транспортный узел является одним из крупнейших в мире. Показатели транспортной системы Москвы и Московской области: 11 радиальных железнодорожных направлений и две окружные железные дороги; 14 радиальных автодорог федерального значения, связанных между собой кольцами и хордовыми связками; 4 аэропорта с регулярным пассажирским и грузовым сообщением; более 1 050 маршрутов наземного городского транспорта в Москве, более 2 100 – в Московской области; 1,4 млн пассажиров перевезено речным сообщением по реке Москве, Каналу им. Москвы и другим водным артериям; 408 км линий метрополитена и 232 станции; 54 км – протяженность МЦК, и 31 станция; 458 км трамвайных путей (в Москве и Коломне); 850 км велодорожек и велополос на улицах и в парках Москвы, 528 станций велопроката; 31 000 машин в сервисах

[13] *Источник информации: портал Московской области», https://invest.mosreg.ru/region/about, https://invest.mosreg.ru/region/progress/?ysclid=m0bbw32f1k885940982*

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

краткосрочной аренды автомобилей; 40 000 светофоров, подключенных к ИТС Москвы.[15]

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

Общая численность населения по данным государственной статистики по состоянию на 1 января 2024 года составила 350 634 чел.

Город находится к югу от столицы, в 43 км от центра Москвы и в 17 км от МКАД, на автомагистрали и железнодорожной линии Москва-Симферополь. Большая часть Подольска расположена на правом берегу Пахры и к западу от железнодорожной магистрали.

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

По итогам 1 квартала 2024 года по основным показателям социально-экономического развития Городской округ Подольск входит в десятку лидирующих муниципальных образований Подмосковья.

Подольск продолжает оставаться одним из крупнейших промышленных городов Подмосковья, 72,4% отгруженной продукции собственного производства крупных и средних предприятий приходится на промышленные виды деятельности.

По обороту розничной торговли Городской округ Подольск занимает 2 место среди муниципальных образований Московской области. По прибыли Городской округ Подольск по итогам работы за 1 квартал 2024 года занимает 6 место среди муниципальных образований Московской области.

Крупнейшими плательщиками налогов сборов и других обязательных платежей в бюджет Городского округа Подольск за 1 квартал 2024 год являются: ООО «Вайлдберриз», АО «ЗИО-Подольск», ООО «Прометей», АО ОКБ «Гидропресс», ООО «Мясоперерабатывающий завод Ремит», АО «ЗИО», ГБУЗ «ПОКБ», ООО «Леруа Мерлен Восток», ООО «ВБ ТЭК», АО «ЦНИИТОЧМАШ», АО «НИИ НПО «Луч», АО «Почта России», ПАО «Россети Московский регион», АО «НП «Подольсккабель», филиал АО «Мособлгаз» «Подольскмежрайгаз», ООО «Коломенское поле», ОАО «РН-Москва», ООО «Ресурс плюс» и другие.[17]

---

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

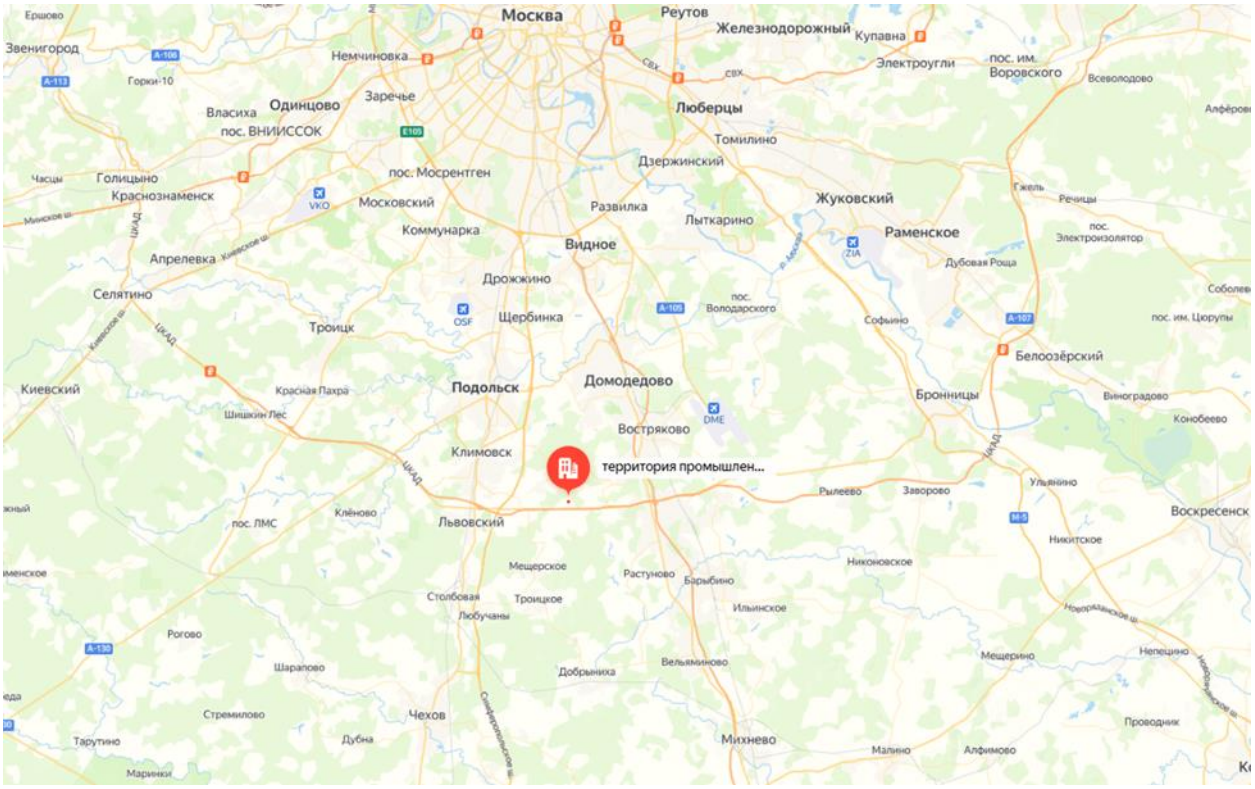
[16] *Источник информации: Официальный сайт Правительства Московской области «Глава городского округа Подольск – о концепции развития и точках роста муниципалитета» (09 июня 2021 г.), https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/glava-gorodskogo-okruga-podolsk-o-koncepcii-razvitiya-i-tochkakh-rosta-municipaliteta*

[17] *Администрация городского округа Подольск, http://подольск-администрация.рф/sotsialno-ekonomicheskogo-razvitie/, http://подольск-администрация.рф/invest-portal/investitsionnyj-pasport/;*

Администрация городского округа Подольск, «Итоги социально-экономического развития Городского округа Подольск за 1 квартал 2024 года», http://подольск-администрация.рф/itogi-2/;

Свободная энциклопедия Википедия, https://ru.wikipedia.org/wiki/Подольск_(городской_округ)

Локальное местоположение объекта



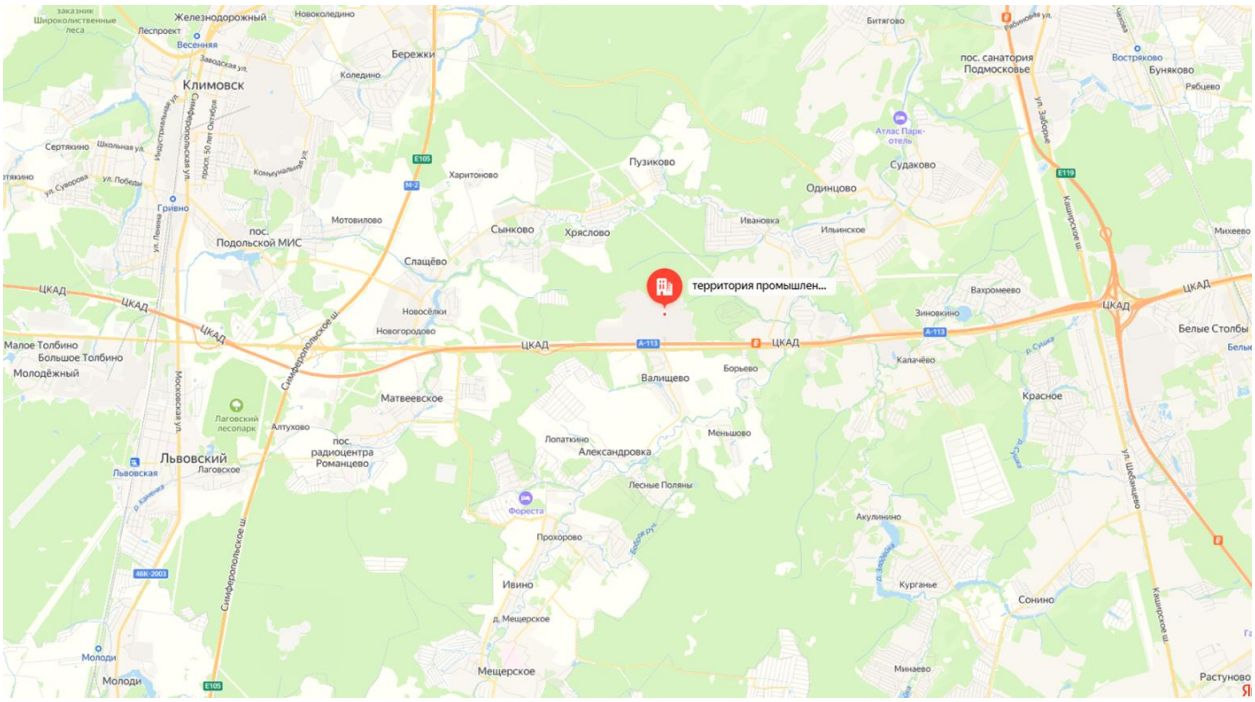
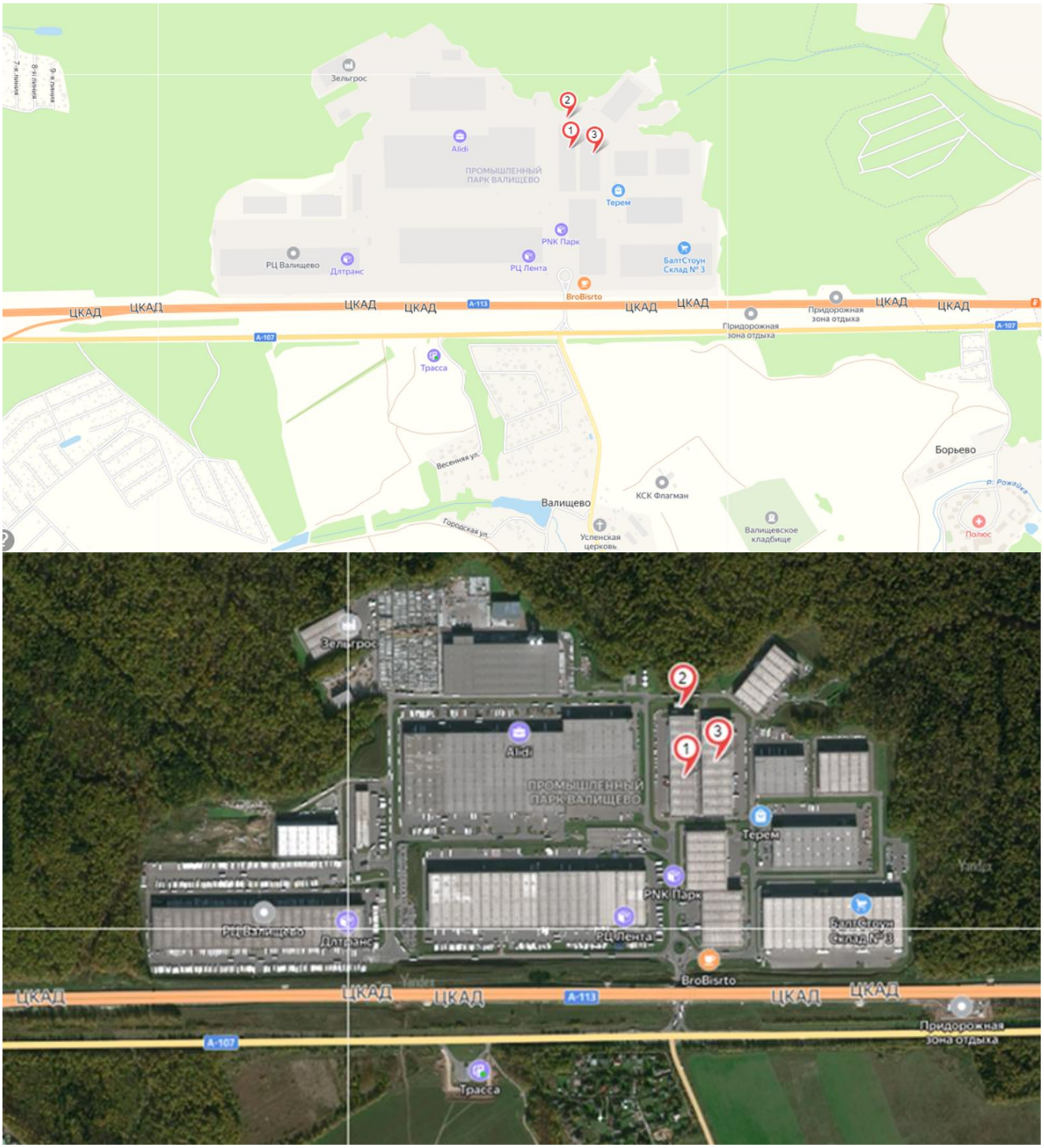


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки[18]

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



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

Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки[19]

Оцениваемые объекты расположены в зоне производственного использования. Ближайшими крупными автомагистралями являются Центральная кольцевая автомобильная дорога А-113 (ЦКАД) и федеральная автомобильная дорога А107 (Московское малое кольцо).

Объект оценки расположен в непосредственной близости к данной автомобильной дороге между основными магистралями южного направления М-2 и М-4. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге. Ближайшее окружение составляют здания складского назначения.

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

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

Рис. 5. Локальное местоположение Объекта оценки[20]

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

Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

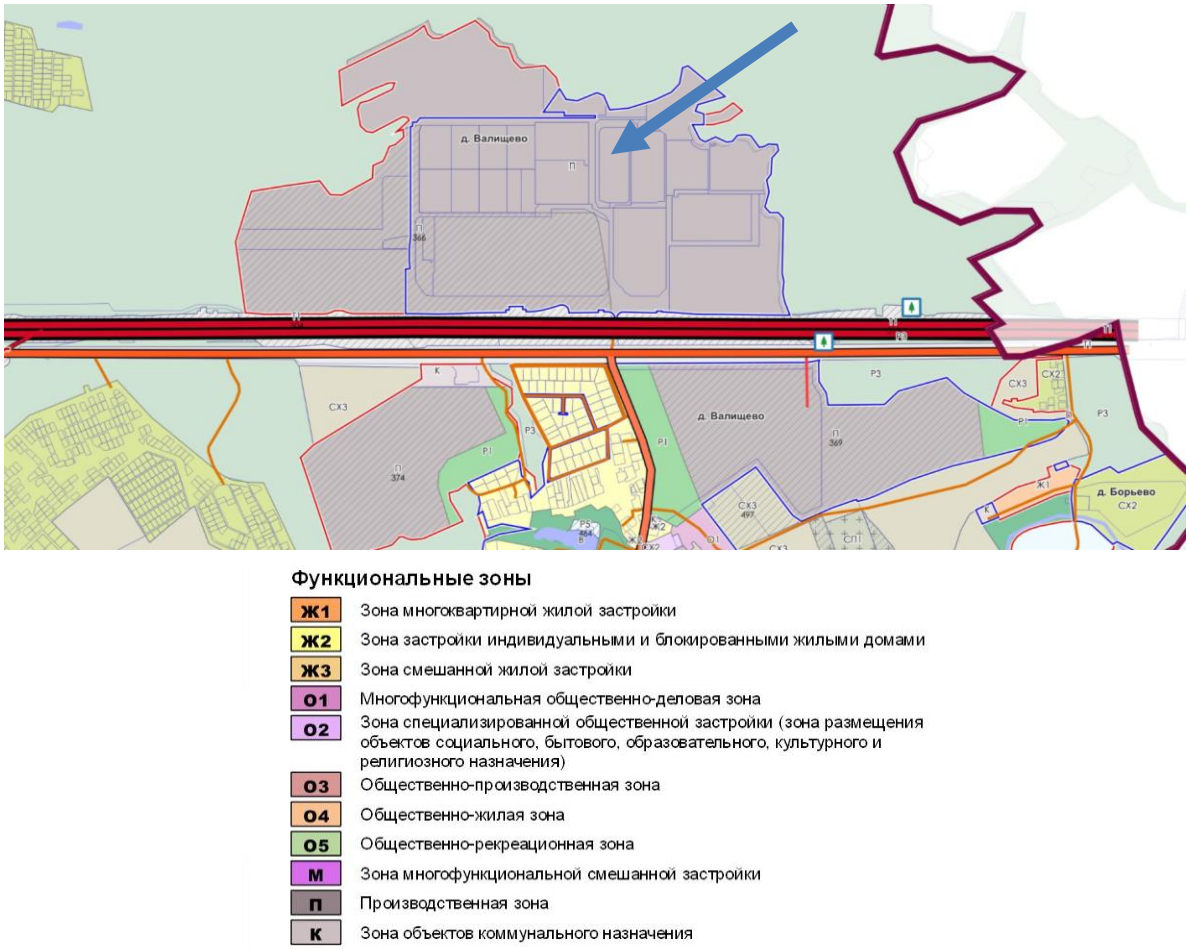


Рис. 6. Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области[21]

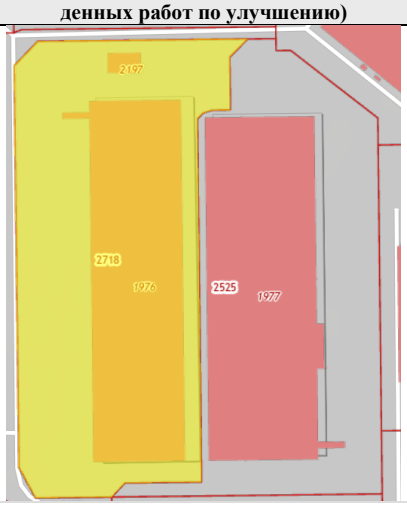
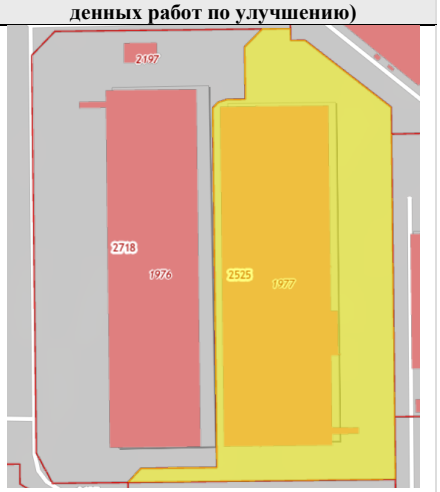
Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне производственного использования.

3.5. Описание земельных участков

Табл. 10. Описание земельных участков

Наименование	Земельный участок, площадью 37 632 +/- 68 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	Земельный участок, общей площадью 34 351 +/- 65 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево (с учетом произведенных работ по улучшению)
Адрес расположения	Московская обл., г. о. Подольск, с. п. Лаговское, д. Валищево	Московская обл., г. о. Подольск, с. п. Лаговское, д. Валищево
Кадастровый номер	50:27:0020806:2718	50:27:0020806:2525
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2022 г., руб.	62 690 772,48	57 377 505,83
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	Производственная зона	Производственная зона
Зоны особого режима использования	Имеются. Подробнее см. п. 3.3 Отчета	Имеются. Подробнее см. п. 3.3 Отчета
Общая площадь, кв. м	37 632,00	34 351,00
Общая площадь, сот.	376,32	343,51

[21] *Карта функциональных зон Городского округа Подольск Московской области, http://подольск-администрация.рф/generalnyj-plan-podolska/*

Наименование	Земельный участок, площадью 37 632 +/- 68 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	Земельный участок, общей площадью 34 351 +/- 65 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево (с учетом произведенных работ по улучшению)
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты		
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Фактическое (текущее) использование	По назначению	По назначению
Рельеф участка	Ровный	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику	Многоугольная, близкая к прямоугольнику
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются: 1. Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 2. Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	Имеются: Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, площадью 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. По-дольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
Наличие иных строений/сооружений на участке	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе участка
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость	Не выявлены	Не выявлены

3.6. Описание объектов капитального строительства

Техническое состояние оцениваемых зданий определялось по данным критериев оценки технического состояния[22] на основе данных о техническом состоянии объекта и фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

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

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

Показатель	Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево
Кадастровый номер	50:27:0020806:1976	50:27:0020806:2197
Адрес местоположения	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево
Общая площадь, кв. м	15 499,30	268,70
Состав площадей в разрезе функционального использования	Складские, административно-бытовые	Авторемонтная мастерская
Общая площадь по стандартам BOMA, кв. м	15 579,90	286,00
Площадь административно-бытовой части по стандартам BOMA, кв. м	1 267,20	-
Доля АБЧ, %	8,13%	0,00%
Текущее использование	По назначению, передано в аренду	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Очень хорошее	Очень хорошее
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	338 187 296,48	4 896 382,66
Этажность	1-3	1
Преобладающая высота этажа, м	12	7,95
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2019	2020
Строительный объем, куб. м	197 884,30	2 334,00
Площадь застройки, кв. м	14 846,60	290,20
Описание основных конструктивных элементов здания		
Фундамент	на железобетонном основании	нет данных
Наружные и внутренние капитальные стены	сэндвич-панели	сэндвич-панели, антивандальные панели по металлическому каркасу и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ) и пеноблок
Крыша	мембранная кровля (ПВХ)	мембранная кровля (ПВХ)
Полы	монолитный бетонный пол с перекрытиями АБЧ из профлиста	бетонный
Проемы	окна-пластиковые, дверные-из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла	двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698-81 и 6629-88
Отделочные работы	покраска, плитка, подвесные потолки	покраска, плитка, подвесные потолки (в с/у)
Системы инженерного обеспечения здания		
Отопление	Имеется (от котельной)	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется	Имеется
Электроосвещение	Имеется	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются	Имеются
Вентиляция	Имеется	Имеется
Прочие работы	Кондиционирование в АБЧ	-
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)	-
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены	Не выявлены

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

Фото № 1. Фасад здания

Фото № 2. Фасад здания

Фото № 3. Фасад здания

Фото № 4. Фасад здания

Фото № 5. Нежилое помещение

Фото № 6. Нежилое помещение

Фото № 7. Нежилое помещение

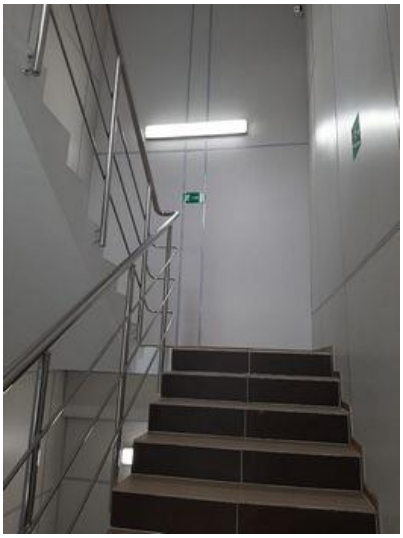


Фото № 8. Нежилое помещение

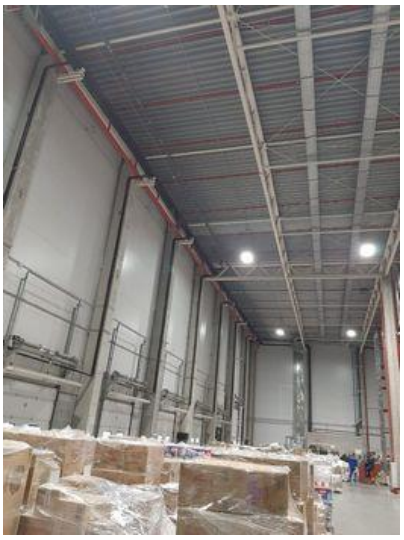


Фото № 9. Нежилое помещение

Фото № 10. Нежилое помещение

Фото № 11. Нежилое помещение

Фото № 12. Нежилое помещение

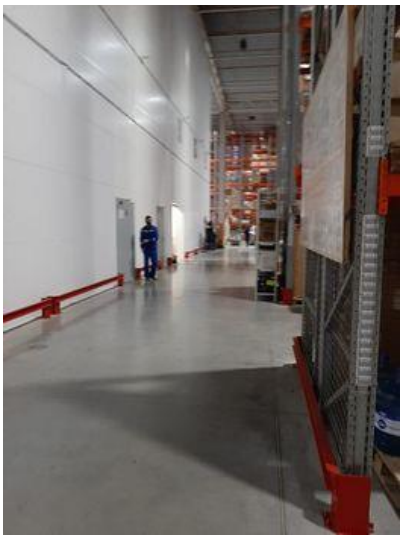


Фото № 13. Нежилое помещение

Фото № 14. Нежилое помещение

Фото № 15. Гараж

Фото № 16. Гараж

Фото № 17. Гараж

Фото № 18. Гараж

Фото № 19. Гараж

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

Показатель	Нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10, общей площадью: 17 247,9 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
Кадастровый номер	50:27:0020806:1977
Адрес местоположения	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2
Общая площадь, кв. м	17 247,90
Состав площадей в разрезе функционального использования	Складские, административно-бытовые
Общая площадь по стандартам BOMA, кв. м	17 499,60
Площадь административно-бытовой части по стандартам BOMA, кв. м	963,60
Доля АБЧ, %	5,51%
Текущее использование	По назначению, передано в аренду
Техническое состояние	Очень хорошее
Кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2023 г., руб.	376 370 592,75
Этажность	1-3
Преобладающая высота этажа, м	12
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2019
Строительный объем, куб. м	224 899,00
Площадь застройки, кв. м	17 004,20
Описание основных конструктивных элементов здания	
Фундамент	на железобетонном основании
Наружные и внутренние капитальные стены	сэндвич-панели
Крыша	мембранная кровля (ПВХ)
Полы	монолитный бетонный пол с перекрытиями АБЧ из профлиста
Проемы	окна-пластиковые, дверные-из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла
Отделочные работы	покраска, плитка, подвесные потолки
Системы инженерного обеспечения здания	
Отопление	Имеется (от котельной)
Водопровод	Имеется (скважина)
Канализация	Имеется (местная)
Горячее водоснабжение	Имеется
Электроосвещение	Имеется
Слаботочные устройства	Имеются
Вентиляция	Имеется
Прочие работы	-
Парковка	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование (принадлежит арендатору)
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены

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

Фото № 20. Фасад здания

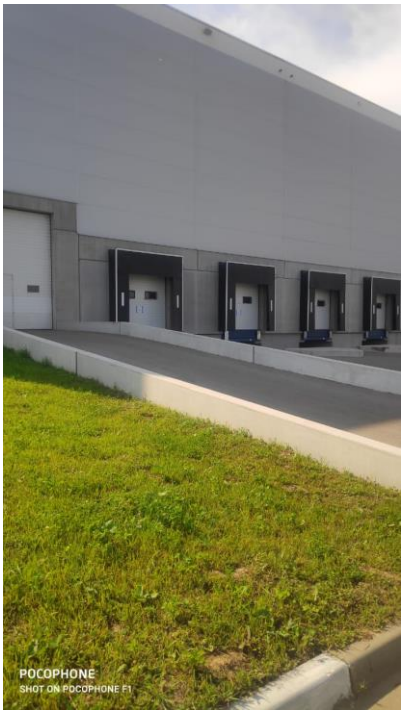


Фото № 21. Фасад здания

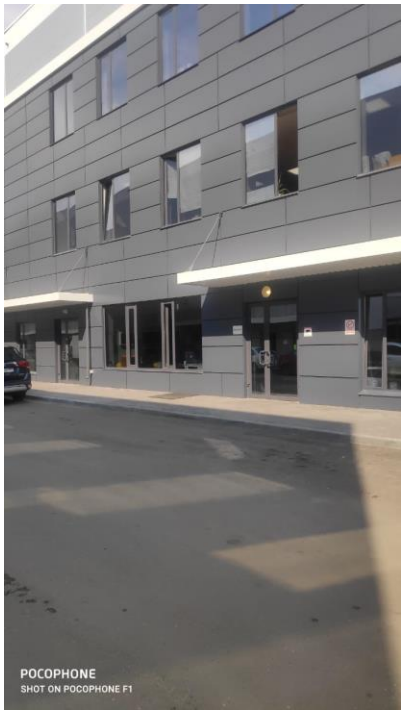


Фото № 22. Фасад здания

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. Прилегающая территория

Фото № 30. Прилегающая территория

Фото № 31. Прилегающая территория

Фото № 32. Прилегающая территория

Фото № 33. Прилегающая территория

Фото № 34. Прилегающая территория

Фото № 35. Нежилое помещение

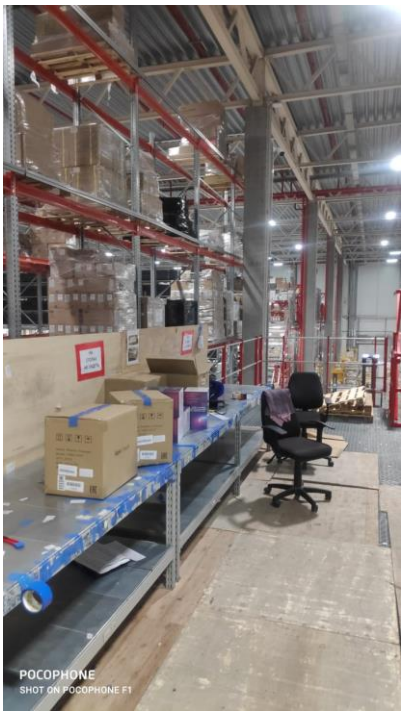


Фото № 36. Нежилое помещение

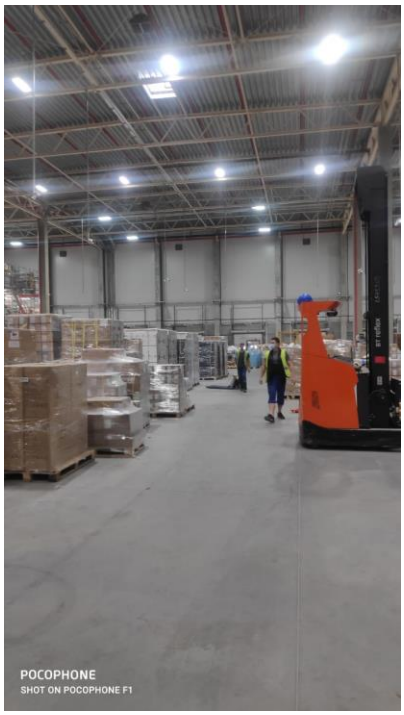


Фото № 37. Нежилое помещение

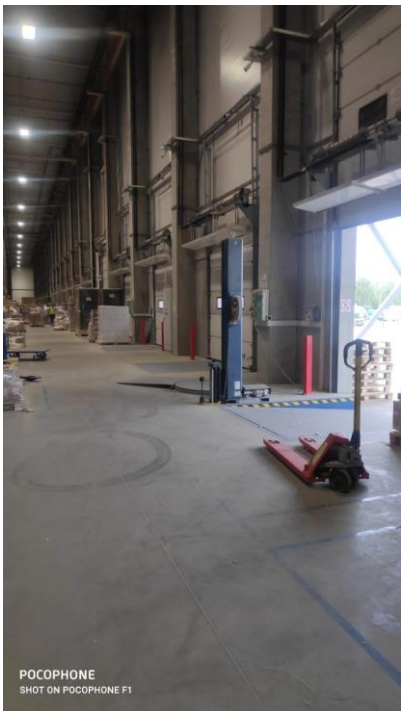


Фото № 38. Нежилое помещение

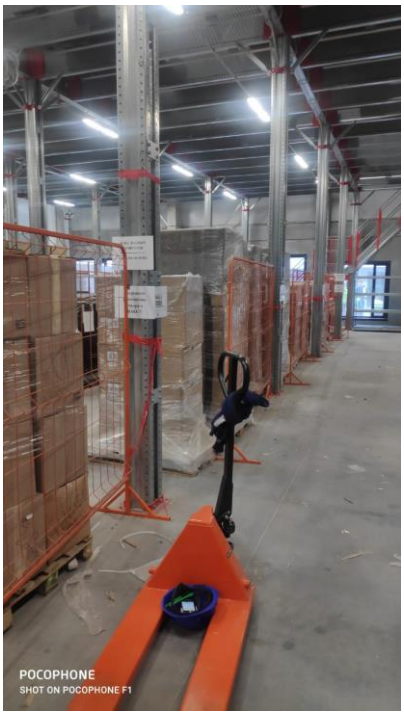


Фото № 39. Нежилое помещение

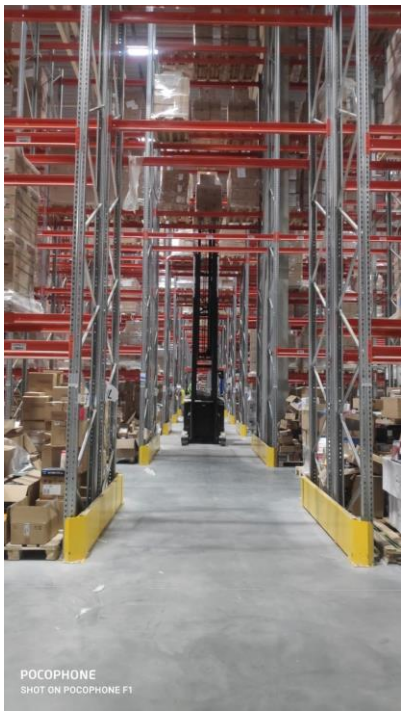


Фото № 40. Нежилое помещение

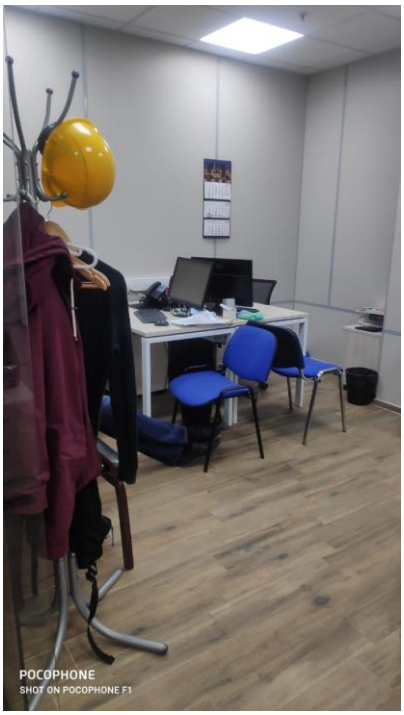


Фото № 41. Нежилое помещение

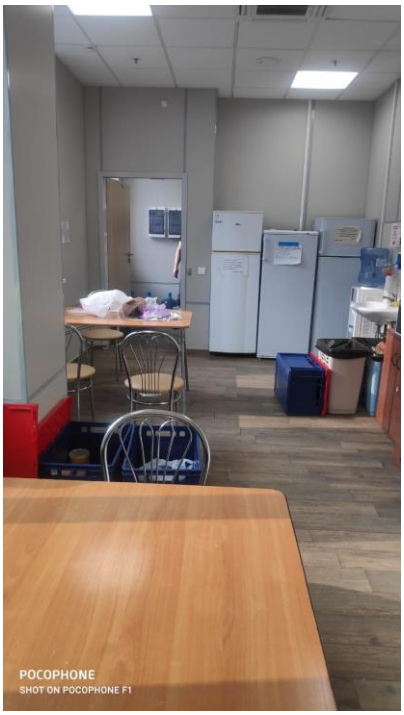


Фото № 42. Нежилое помещение

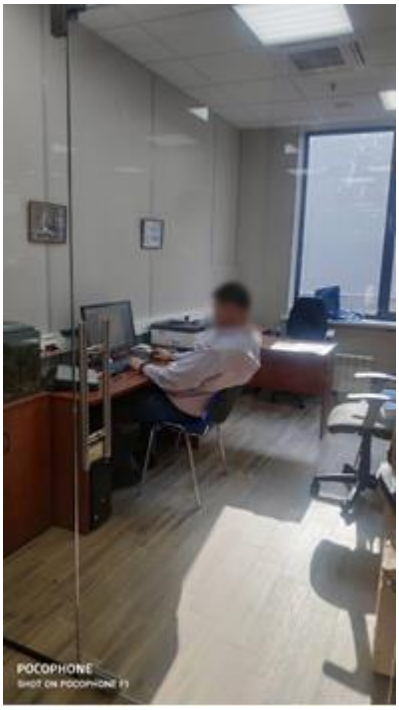


Фото № 43. Нежилое помещение

Фото № 44. Нежилое помещение

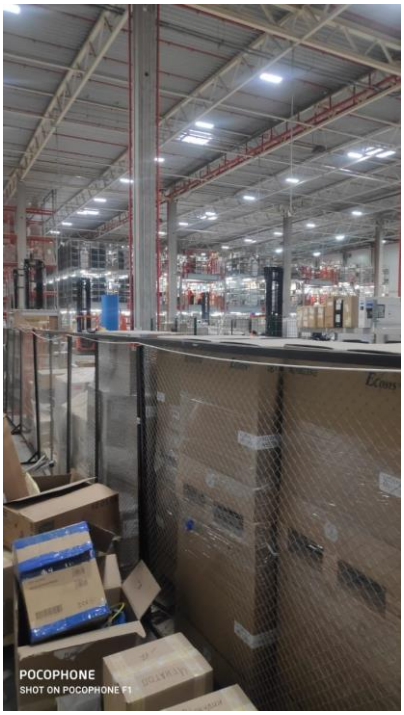


Фото № 45. Нежилое помещение

Фото № 46. Нежилое помещение

Фото № 47. Нежилое помещение

Фото № 48. Нежилое помещение

Фото № 49. Нежилое помещение

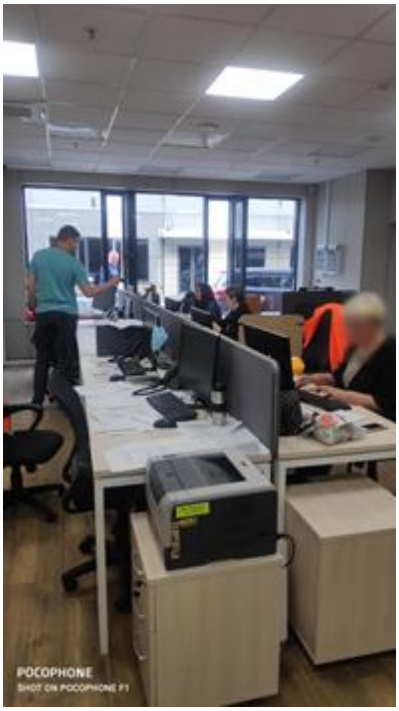


Фото № 50. Нежилое помещение

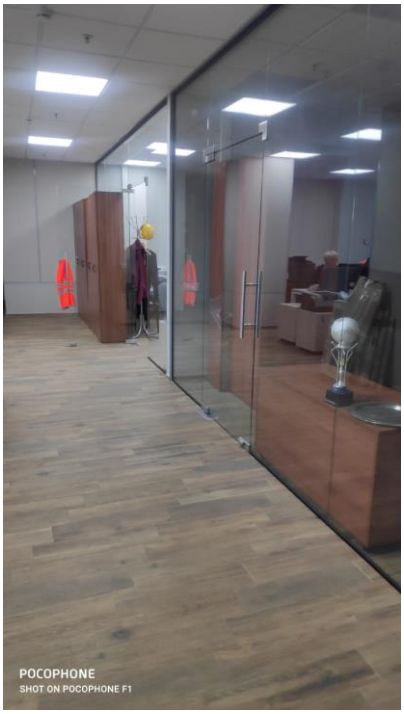


Фото № 51. Нежилое помещение

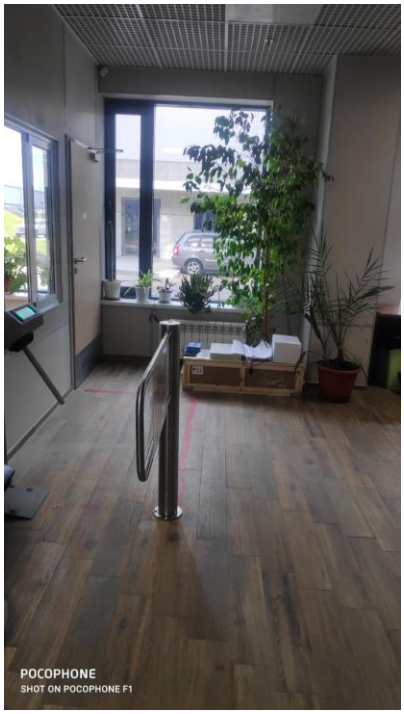


Фото № 52. Нежилое помещение

3.7. Назначение и текущее использование Объекта оценки

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

Объекты № 1-3

Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», переданы в аренду по Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г., заключенному до 16 марта 2027 г., по условиям которого, арендный поток по состоянию на 31 августа 2024 г., включает:

Ставку Базовой арендной платы:

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

№ п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м.	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
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 и Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	15 865,90	5 211,06	82 678 166,34
2	Операционные расходы	15 865,90	1 203,35	19 092 230,77
Итого:				**101 770 397,11**

Дополнительно, Арендная плата, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса.

- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений от 25 августа 2020 г., и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

Согласно Дополнительному соглашению №3 от 29 июля 2024 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. с 01.10.2024 г. произойдет изменение коммерческих условий: средневзвешенная арендная ставка составит 9 077,74 руб./кв. м/год (без НДС).

Начиная с 01.10.2025 г. и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается путем увеличения действующего размера на величину последнего опубликованного индекса ИПЦ (индекса потребительских цен), но в любом случае не менее чем 4% и не более чем 8% в год (индексация проводится с применением последнего опубликованного индекса ИПЦ по России за период равный 12 месяцам, предшествующим дате индексации).

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

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

Объекты № 4,5

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

1. Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №1, заключенному до 06 декабря 2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=1 370,76 кв. м, арендный поток по состоянию на 31 августа 2024 г. составляет:

Табл. 14. Условия по Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №1

№ п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Помещения, расположенные в Универсальном индустриальном здании, 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	1 370, 76	4 497,37	6 164 814,18
2	Операционные расходы	1 370,76	1 203,35	1 649 504,05
Итого:				**7 814 318,95**

2. Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2, заключенному до 22 сентября 2025 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=16 128,84 кв. м, арендный поток по состоянию на 31 августа 2024 г. составляет:

Табл. 15. Условия по Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2

№ п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год, (без НДС)	Ставка в год, руб. (без НДС)
1	Помещения, расположенные в Универсальном индустриальном здании, 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	16 128,84	4 666,25	75 261 251,54
2	Операционные расходы	16 128,84	1 146,05	18 484 457,08
Итого:				**93 745 708,62**

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г./ Акта приема-передачи помещений от 22 сентября 2020 г., и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

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

Контрагенты по Долгосрочным договорам аренды, а также ставки аренды по типам площадей не раскрываются в Отчете в связи с политикой конфиденциальности. Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что Арендаторы, по публично представленной информации, по состоянию на дату оценки не входят в санкционный список компаний России. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Арендаторов и соблюдении договорных отношений.

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

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

Оцениваемые здания позиционируются в сегменте высококлассной складской недвижимости. Класс объекта - А[23].

Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

Факторы	Социально-экономическое положение России[24]	Социально-экономическое положение Московской области[25]
Объем валового продукта	Объем ВВП России за I квартал 2024 г. составил в текущих ценах 43 240,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2023 г. составил 105,4%, относительно IV квартала 2023 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2024 г. по отношению к ценам I квартала 2023 г. составил 113,4%.	Валовый региональный продукт (ВРП) по итогам 2022 года (в текущих основных ценах) составил 7 720 842,6 млн руб., сократившись на 5% (в постоянных ценах; к 2021 году). Валовой региональный продукт на душу населения 901 231,0 руб.[26] Данные за 2023 г. и далее не опубликованы.
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года составил 101,9%, в I полугодии 2024 г. - 104,4%.	Индекс промышленного производства в июне 2024 г. по сравнению с июнем 2023 г. составил 98,0%, в январе-июне 2024 г. по сравнению с январем-июнем 2023 г. – 112,2%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2024 г.

[23] *Классификация производственно-складских объектов представлена в разделе 4.2 Отчета*

[24] *Федеральная служба государственной статистики (Росстат) // Доклад «Социально-экономическое положение России январь-июнь 2024 года» (опубликовано 31 июля 2024 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf*

[25] *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-июне 2024 года» (опубликовано 05 августа 2024 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241; https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202024%20года».pdf*

[26] *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Валовой региональный продукт // ВРП с 1998 года (обновлено 27 мая 2024 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/134907, https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВРП%20с%201998%20года(137).xlsx*

<table>
<tr><th>Факторы</th><th>Социально-экономическое положение России[24]</th><th>Социально-экономическое положение Московской области[25]</th></tr>
<tr><td></td><td>Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года составил 96,9%, в I полугодии 2024 г. - 99,7%.
Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 года составил 104,6%, в I полугодии 2024 г. - 108,0%.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2024 г. составил 1 439,7 млрд рублей, или 101,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2023 года, в I полугодии 2024 г. - 6 414,4 млрд рублей, или 103,9%</td><td>по сравнению с июнем 2023 г. составил 97,3%, в январе-июне 2024 по сравнению с январем-июнем 2023 г. – 108,6%.
Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в июне 2024 г. по сравнению с июнем 2023 г. составил 97,1%, в январе-июне 2024 г. по сравнения с январем-июнем 2023 г. – 112,7%.
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в июне 2024 г. составил 57 734,3 млн рублей или 97,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца 2023 года.</td></tr>
<tr><td>Структура экономики региона</td><td>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу[27]:
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>II квартал 2024 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>2,14%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>14,17%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>13,60%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,66%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,39%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>3,14%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>13,23%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>7,79%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>0,88%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,66%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>5,26%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,95%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,02%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,29%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,29%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>3,34%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,28%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,98%</td></tr>
<tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,45%</td></tr>
<tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,47%</td></tr>
</table></td><td>Отраслевая структура ВРП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу: [28]
<table>
<tr><th>Наименование вида экономической деятельности</th><th>За 2022 г.</th></tr>
<tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,5%</td></tr>
<tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,1%</td></tr>
<tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>19,0%</td></tr>
<tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</td></tr>
<tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,6%</td></tr>
<tr><td>Строительство</td><td>5,4%</td></tr>
<tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>21,0%</td></tr>
<tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,8%</td></tr>
<tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>1,7%</td></tr>
<tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,4%</td></tr>
<tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>19,1%</td></tr>
<tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,8%</td></tr>
<tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,4%</td></tr>
<tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>6,8%</td></tr>
<tr><td>Образование</td><td>2,9%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,1%</td></tr>
<tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr>
<tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr>
<tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Оборот розничной торговли</td><td>Оборот розничной торговли в июне 2024 г. составил 4 524,1 млрд рублей, или 106,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2023 года, в I полугодии 2024 г. - 25 842,0 млрд рублей, или 108,8%.</td><td>Оборот розничной торговли в июне 2024 г. составил 370,2 млрд рублей или 105,7% (в сопоставимых ценах) к июню 2023 г. В январе-июне 2024 г. – 2 091,3 млрд рублей или 110,5% к соответствующему периоду 2023 года.</td></tr>
<tr><td>Индекс потребительских цен</td><td>В июне 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 101,1%.</td><td>В январе-июне 2024 г. по сравнению с январем-июнем 2023 г. индекс потребительских цен составил 107,2%, в том числе на продовольственные товары – 107,6%, непродовольственные товары – 106,2%, услуги – 107,7%.</td></tr>
<tr><td>Уровень доходов населения</td><td>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2024 г. составила 86 384 рубля и</td><td>Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-мае 2024 г.,</td></tr>
</table>

[27] Росстат. Национальные счета. Валовый внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 14.06.2024 г.) – URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/VDS_KVartal_OKVED2_s%202011-2024.xlsx

[28] Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Валовой региональный продукт // Произведённый ВРП // ВДС годы ОКВЭД2 (с 2016 г.) (обновлено 27 мая 2024 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/134907, https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ВДС%20годы%20ОКВЭД2%20(с%202016%20г.)(8).xlsx

Факторы	Социально-экономическое положение России[24]	Социально-экономическое положение Московской области[25]
	по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 17,8%. Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июне 2024 г. составил 2,4% (без исключения сезонного фактора).	по оперативным данным, составила 91 815,9 рубля и увеличилась по сравнению с январем-маем 2023 г. на 20,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-мае 2024 г. составила 112,3% к уровню января-мая 2023 г. На конец июня 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,1% от численности рабочей силы.
Наиболее значимые предприятия региона	«Газпром» занял первое место в рейтинге. В 2022 году компания заработала прибыль в размере 1,3 трлн рублей. За восемь месяцев 2023 года крупнейший российский банк - Сбербанк заработал 999 млрд рублей прибыли. Крупные нефтегазовые компании – «Роснефть» (прибыль за первое полугодие 2023 года – 652 млрд рублей), «Лукойл» (565 млрд рублей) и «Ямал СПГ» (совместное предприятие «Новатэка» и иностранных инвесторов, компания раскрывает только показатели за год). Именно эти компании заняли три следующие позиции после «Газпрома». Замкнул пятерку самых прибыльных компаний «Новатэк». Из-за отсутствия в списке металлургических холдингов и падения прибыли банков на 10-е место прорвался производитель минеральных удобрений «Фосагро». В 2022 году чистая прибыль «Фосагро» выросла на 42% и достигла рекордных 184,7 млрд рублей благодаря росту цен на продукцию. Самой прибыльной транспортной компанией стал «ОТЭКО-Портсервис» (№22), оператор Таманского терминала навалочных грузов (уголь и сера) на Черном море. Также в рейтинг попали крупнейший на Дальнем Востоке логистический оператор FESCO (№37), увеличившая прибыль почти в 10 раз судоходная компания «Совкомфлот» (№58), железнодорожные операторы «Первая грузовая компания» (№38), Globaltrans (№64), «Модум-Транс» (№66) и др. Оператор платежной системы «Мир» НСПК (№61) увеличил свою прибыль в 2,6 раза, до 25,3 млрд рублей. Благодаря уходу международных платежных систем Visa, Mastercard и др. эмиссия карт «Мир» за год выросла на 60%.[29]	Крупнейшие предприятия (по выручке) Московской области по итогам 2023 года: АО «ТК «МЕГАПОЛИС», АО «ДИКСИ ЮГ», ООО «ВАЙЛДБЕРРИЗ», ООО «ФОНКОР», ООО «ФК Пульс», ПАО «Т ПЛЮС», ООО «БЭСТ ПРАЙС», АО «ВКУСВИЛЛ», ООО «Прометей» и др.[30]
Показатели инвестиционной привлекательности региона	По состоянию на дату оценки действует запрет ЕС на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также запрет на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.[31]	Инвестиционный рейтинг Московской области по итогам 2022 г. –А2 (очень высокий уровень инвестиционной привлекательности). [32]
Политическая обстановка	Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений. В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение	

[29] *Статья «Газпром» снова возглавил рейтинг самых прибыльных компаний России» от 05 октября 2023 г. – URL: https://www.forbes.ru/biznes/497832-gazprom-snova-vozglavil-rejting-samyh-pribyl-nyh-kompanij-rossii?ysclid=lqdjca3m70680247229*

[30] *Международная информационная группа СПАРК-Интерфакс. Компании Московской области по выручке за 2023 год // URL: https://spark-interfax.ru/statistics/region/46000000000*

[31] *Сетевое издание «Интерфакс.ру». ЕС запретил транзакции с частью госкомпаний РФ и экспорт предметов роскоши в страну. 15.03.2022 г. (информация действительна на дату оценки) // URL: https://www.interfax.ru/business/828254*

[32] *АО «Эксперт РА» / «Инвестиционная привлекательность регионов: рокировка позиций в новых условиях», 16 октября 2023 г. // URL: https://raexpert.ru/researches/regions/invest_regions_2023/?ysclid=lqc1sgz4o6758094190*

Факторы	Социально-экономическое положение России[24]	Социально-экономическое положение Московской области[25]
	доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны. Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.[33] Денежно-кредитная политика 2022-2023 годов характеризуется следующими этапами. Конец 2022-первое полугодие 2023 года: сохранение ключевой ставки в условиях постепенного увеличения текущего инфляционного давления с пониженных уровней. Июль-октябрь 2023 года: повышение ключевой ставки в условиях реализации существенных проинфляционных рисков (с 7,5% до 15%). Для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшей стабилизации вблизи 4% необходим продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться к введенным внешним ограничениям. Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической ситуации. В зависимости от сочетания этих ключевых предпосылок Банк России рассматривает возможные варианты развития ситуации.[34] Прогноз роста ВВП в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 3,2%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7-1,8%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась до 1,6% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,1%.[35]	

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.

[33] *По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на август 2024 года – URL: https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20август.pdf*

[34] *По материалам: Банк России, Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов // https://cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/*

[35] *Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2024 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)*

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-июне 2024 года в Московской области отмечалось увеличение объемов промышленного производства, а также объемов розничной торговли, по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. В июне 2024 года объем строительства снизился по сравнению с предыдущим месяцем. Среднемесячная номинальная заработная плата в январе-мае 2024 года, по оперативным данным, составила 91 815,9 рубля и увеличилась по сравнению с январем-маем 2023 г. на 20,2%.

Денежно-кредитная политика 2022-2023 годов характеризуется следующими этапами. Конец 2022-первое полугодие 2023 года: сохранение ключевой ставки в условиях постепенного увеличения текущего инфляционного давления с пониженных уровней. Июль-октябрь 2023 года: повышение ключевой ставки в условиях реализации существенных проинфляционных рисков (с 7,5% до 15%). Для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшей стабилизации вблизи 4% необходим продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.

Дальнейшее развитие ситуации в российской экономике зависит от ряда внутренних и внешних условий. Со стороны внутренних условий первостепенное значение имеет то, как российская экономика продолжит адаптироваться к введенным внешним ограничениям.

Со стороны внешних условий ключевое значение будет иметь развитие процессов деглобализации (фрагментации) мировой экономики, динамика инфляции и ДКП в развитых странах, изменение финансового положения стран с формирующимися рынками, накопивших большие объемы долгов в иностранной валюте, изменение геополитической ситуации. В зависимости от сочетания этих ключевых предпосылок Банк России рассматривает возможные варианты развития ситуации.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

Табл. 17. Классификация производственно-складской недвижимости[36]

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

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

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

Класс объекта	
2.1 Электричество	• Наличие независимых электроподстанций у каждого здания, 100% резервирование электрических мощностей; • Использование современных технологий по оптимизации потребления электроэнергии.
2.2 Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке
2.3 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации.
2.4 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.5 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.6 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
2.7 Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; • Размещение зданий на участке следует планировать исходя из автономного функционирования, как с точки зрения инженерных систем, так и подъездных дорог внутренней территории; • Площадь застройки - до 45% от общей площади земельного участка.
3.2 Организация движения	• Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных доков – не менее 38 м, для доков, установленных под углом 45 градусов – не менее 27 м; • Наличие как минимум двух въездов/выездов на территории; • Схема организации движения на участке круговая, с пожарными проездами не менее 6 м шириной.
3.3 Парковка	• Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее 1 м/м для большегрузных автомобилей на 2,5 тыс. кв. м складских площадей; • Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее 1 м/м на 1 000 кв. м; легковые автомобили: не менее 1 м/м на 75 кв. м офисной площади.
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы; • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.
4.2 Управление зданием	Профессиональная управляющая компания (с портфелем не менее 200 тыс. кв. м складских объектов в России или соответствующим международным опытом)
4.3 Дополнительно (не являются обязательными требованиями)	• Наличие общежития на территории; • Наличие пожарного депо на территории; • Наличие столовой на территории.
Класс В	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное
1.2 Высота потолков	6 м
1.3 Покрытие пола	Ровный бетонный пол
1.4 Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/ кв. м
1.5 Зона разгрузки	• Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузчно-разгрузочными площадями регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 на 1 500 кв. м складской площади; • Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта.
2. Технические и инженерные системы здания	
2.1 Вентиляция	Наличие приточно-вытяжной вентиляции
2.2 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.3 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.4 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	• Огороженная и круглосуточно охраняемая территория; • Площадь застройки - до 60% от общей площади земельного участка.
3.2 Парковка	Наличие бесплатной парковки на территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (минимум 5% от складской площади), в т. ч. • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала.

Класс объекта	
4.2 Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 1 000 кв. м складской площади).
Класс С	
1. Конструктивные особенности	
1.1 Тип сооружения	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
1.2 Высота потолков	от 4 м
1.3 Покрытие пола	Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
1.4 Зона разгрузки	Наличие пандуса для разгрузки автотранспорта
2 Технические и инженерные системы здания	
2.1 Слаботочные сети	Оптоволоконные телекоммуникации
2.2 Температурный режим	Наличие системы отопления
2.3 Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Наличие пожарной сигнализации и системы пожаротушения
3. Характеристики участка	
3.1 Территория	Охрана по периметру территории
4. Прочие характеристики	
4.1 Офисные площади	• Наличие офисных помещений при складе; • Наличие вспомогательных помещений при складе.
4.2 Дополнительно	• В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников; • Наличие железнодорожной ветки; • Наличие ворот на нулевой отметке.

Так как объекты капитального строительства (№ 1 и № 4 в перечне) представляют собой современные одноэтажные[37] здания прямоугольной формы с высотой потолков преимущественно 12 м, с автоматическими воротами докового типа, с погрузочно-разгрузочными площадями регулируемой высоты, имеют зарядные комнаты, отопление, находятся на огороженной и охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей, то объекты относятся к классу А. Следует отметить, что у Оценщика частично отсутствует информация для анализа класса объектов по всем критериям, указанным выше, Оценщик допускает, что данные характеристики объекта соответствуют классу.

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

4.3. Обзор рынка земельных участков

4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[38]

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

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

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

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе

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

[38] *Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22.05.2017 г., https://zdanie.info/2393/2467/news/10176; Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html*

тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

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

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

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

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

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

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

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

Основные типы индустриальных парков:

1. индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);
2. индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield) [39].

Табл. 18. Список индустриальных парков Московской области 2019-2024 гг.[40]

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
BOGOSLOVO (Богослово)	Щелково	Действующий	Greenfield	Частная
iЩёлково	Щелково	Действует	Greenfield	Частная
PNK Парк Бекасово	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Белый Раст	Дмитров	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Валищево	***Подольск***	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
PNK Парк Вешки	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Домодедово	Домодедово	Действует	Greenfield	Частная
PNK Парк Жуковский	Жуковский	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Коледино	***Подольск***	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
PNK Парк М-4	***Подольск***	***Намерения***	***Brownfield***	***Частная***
PNK Парк М-4	Ступино	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Новая Рига	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
PNK Парк Пушкино	Пушкино	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Северное Шереметьево	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Софьино	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
PNK Парк Ступино	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
PNK Парк Чашниково	Солнечногорск	Действует	Brownfield	Частная
PNK Парк Юшково	Наро-Фоминск	Действует	Greenfield	Частная

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

[40] *Перечень - список индустриальных парков Московской области - 2019-2024 год, https://russiaindustrialpark.ru/industrialparks_catalog_perecheny_spisok_Moskovskaja_oblast*

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
SMART PARK ESIPOVO	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Victoria Industrial Park (Индустриальный парк Виктория)	Электросталь	Действующий	Greenfield	Частная
А-107	Раменское	Намерения	Greenfield	Частная
Аббакумово	Мытищи	Создается	Greenfield	Частная
Агрохаб "Селятино"	Наро-Фоминск	Намерения	Greenfield	Частная
Агрохаб Евразия	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Аладьино	Электросталь	Создается	Greenfield	Государственная
Алешкино	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Алтухово	***Подольск***	***Создается***	***Greenfield***	***Государственная***
Альфа	Раменское	Намерения	Greenfield	Частная
Амерево	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Ангар 2.0	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Андреевское	Ленино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Апаринки	Ленино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Атлант-Парк	Богородск	Действующий	Greenfield	Частная
Ашукинский	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
База-Производство-Мытищи	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Балтия	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Барсуки-Носово	Луховицы	Создается	Greenfield	Государственная
Безуково	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Белавино	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Белые столбы	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Бизнес Парк Степановское	Красногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Биорки	Коломна	Намерения	Greenfield	Государственная
Богородский индустриальный парк (DEGA-Ногинск)	Ногинский	Действующий	Greenfield	Частная
Борисовка	***Подольск***	***Проектируемый***	***Greenfield***	***Частная***
Борисово	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Бочаров	Щёлково	Намерения	Greenfield	Частная
Бутынь (Черкизово)	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Валищево	***Подольск***	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
Вегетта	Долгопрудный	Действующий	Brownfield	Частная
Вельяминово	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Виталан	Лосино-Петровск	Создается	Greenfield	Частная
Власово	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Частная
Вознесенский	Пушкино	Создается	Brownfield	Частная
Волоколамский	Волоколамск	Создается	Greenfield	Частная
Воскресенский	Воскресенск	Действующий	Brownfield	Частная
Восточный	Ногинск	Действующий	Greenfield	Частная
ВПС-комплекс	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Высоково	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Вяхирево	Лотошинское	Создается	Greenfield	Государственная
Горки Лайт Индастриал	Ленино	Создается	Brownfield	Частная
Горки-1	Ленино	Создается	Greenfield	Частная
Городище	Ступино	Создается	Greenfield	Частная
Гуслица	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная
Давыдково	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Долматово	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Дорохово-Комплекс	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Егорьевск	Егорьевск	Создается	Greenfield	Государственная
ЕЗАТИ	Егорьевск	Действует	Brownfield	Частная
Есипово	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Государственная
Есипово-2	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Государственная
Жилево	Ступино	Действующий	Смешанный	Частная
Жуковский	Жуковский	Намерения	Greenfield	Государственная
Заречный	Черноголовка	Создается	Greenfield	Частная
Зеленые берега	Коломна	Намерения	Greenfield	Государственная
Ивантеевка	Ивантеево	Действующий	Brownfield	Частная
Индиго	Сосенское	Действующий	Greenfield	Частная
Интер	Павлово-Посад	Создается	Brownfield	Частная
Истпром	Электроугли	Намерения	Greenfield	Частная
Истра промпарк	Истра	Создается	Brownfield	Частная
Иткол-Раменское	Раменское	Создается	Brownfield	Частная
Кабаново	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная
Камазтранссервис	Ленино	Действующий	Brownfield	Частная
Карболит	Орехово-Зуево	Действующий	Brownfield	Частная
Каскад	Кашира	Действующий	Greenfield	Частная
Кашира	Кашира	Намерения	Greenfield	Государственная

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собствен-ности
Кашира-Парк	Кашира	Намерения	Greenfield	Государственная
Керамика	Лобня	Действует	Brownfield	Частная
Клин	Клин	Действует	Greenfield	Частная
Кобяково (Черкизово)	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Коврово	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Кожухово	Москва	Создается	Greenfield	Частная
Коледино	***Подольск***	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
Коломенский	Коломна	Действует	Brownfield	Частная
Комплекс Ниагара	Дмитров	Действует	Комплексный	Частная
Комсомолец	Орехово-Зуево	Создается	Brownfield	Частная
Королев	Королев	Действует	Brownfield	Частная
Котово	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Краснознаменск	Краснознаменск	Создается	Greenfield	Государственная
Кузьминское	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Кукшево	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Лаврово	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Ларево	Мытищи	Проектируемый	Greenfield	Государственная
Лисавино	Истра	Намерения	Комплексный	Частная
Лобня	Лобня	Создается	Greenfield	Государственная
Луховицкие овощи	Лобня	Создается	Greenfield	Частная
Лысцево	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Лыткарино	Лыткарино	Создается	Greenfield	Государственная
М-4	Ленино	Действующий	Greenfield	Частная
М-49	Раменское	Действует	Brownfield	Частная
М-8	Сергиев-Посад	Создается	Greenfield	Государственная
Малаховский	Люберцы	Действующий	Brownfield	Частная
Малое Уварово	Коломна	Создается	Greenfield	Государственная
Малыгино	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Частная
Малые Семенычи	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Частная
Мамонтов	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Метако	Домодедово	Создается	Brownfield	Частная
Металлер	Руза	Действующий	Brownfield	Частная
Металлург	Электросталь	Намерения	Brownfield	Государственная
Милованов	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Михайловский	Москва	Создается	Greenfield	Частная
МЛП-Люберцы	Люберцы	Действующий	Greenfield	Частная
Морозов	Орехово-Зуево	Намерения	Greenfield	Частная
Москокс	Ленино	Создается	Brownfield	Частная
Моховое	Луховицы	Намерения	Greenfield	Государственная
Настасьино	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Ниагара	Дмитров	Действующий	Комплексный	Частная
Никольское	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Новопетровское	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Оболенский	Серпухов	Создается	Greenfield	Частная
ОборонАвиаХран	Одинцово	Создается	Комплексный	Частная
Образцово	Ступино	Действующий	Greenfield	Государственная
Озеры	Озеры	Действующий	Brownfield	Частная
Ориентир-Запад	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Ориентир-Юг	***Подольск***	***Намерения***	***Brownfield***	***Частная***
Орудьево	Дмитров	Проектируемый	Greenfield	Частная
Осаново-Дубовое	Шатура	Намерения	Greenfield	Смешанное
ОЭЗ ТВТ Дубна	Дубна	Действующий	Greenfield	Государственная
ОЭЗ ТВТ Исток	Фрязино	Действующий	Brownfield	Государственная
Папивино	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Парк Весна	Домодедово	Намерения	Greenfield	Частная
Парфентьево	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Патриот	Одинцово	Намерения	Greenfield	Частная
Пересвет	Пересвет	Намерения	Greenfield	Государственная
Пестово	Домодедово	Намерения	Greenfield	Частная
Петровское	Солнечногорск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Пирогово	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Подосинки	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Подъячево	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Проминвест	Электросталь	Действующий	Brownfield	Частная
Пуршево	Балашиха	Действует	Greenfield	Частная
Пуршево-2 (Демидов)	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Пущино	Пущино	Создается	Greenfield	Частная
Радумля	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Государственная
Раздолье (Цернское)	Пушкино	Намерения	Greenfield	Частная

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
Раменское	Раменское	Создается	Greenfield	Государственная
РАОС	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
РИО-Индастриал	Пушкино	Создается	Комплексный	Частная
Рогачево	Рогачев	Создается	Greenfield	Государственная
Рошаль	Шатура	Создается	Комплексный	Смешанное
Рошальский	Шатура	Создается	Brownfield	Частная
Руднево	Москва	Действующий	Greenfield	Частная
Румянцев	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Рыльково	Можайск	Создается	Greenfield	Частная
Рябина Парк Лето	Раменское	Намерения	Brownfield	Частная
Сабурово	Щелково	Создается	Greenfield	Частная
Север-1	Солнечногорск	Действующий	Greenfield	Частная
Север-2	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Север-3	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Северное Домодедово	Домодедово	Дествующий	Greenfield	Частная
Северные врата	Дмитров	Намерения	Greenfield	Частная
Северный	Зарайск	Действует	Комплексный	Частная
Семибратское	Коломна	Намерения	Greenfield	Частная
Серпухов	Серпухов	Действует	Brownfield	Частная
Смарт парк Балтия	Волоколамск	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Есипово	Солнечногорск	Действует	Greenfield	Частная
Смарт парк Каменка	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк М-5	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк Нефедиха	Дмитров	Создается	Greenfield	Частная
Смарт парк Никольское	Дмитров	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Старо	Руза	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Шелепаново	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Смарт парк Шереметьево	Солнечногорск	Создается	Greenfield	Частная
Смирнов	Щёлково	Намерения	Greenfield	Частная
Снегирь	Истра	Действует	Brownfield	Частная
Соболиха	Балашиха	Создается	Greenfield	Частная
Софрино	Пушкино	Действующий	Brownfield	Частная
Софьино	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Спас-Заулок	Клин	Создается	Greenfield	Частная
Старая Купавна (М-7)	Старая Купавна	Проектируемый	Greenfield	Частная
Старо-Сырово	***Подольск***	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
Степково	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Строй Парк	Реутов	Создается	Brownfield	Частная
Ступино Квадрат	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
Ступино (Комстрин)	Ступино	Действующий	Greenfield	Частная
Ступино-1	Ступино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Ступинский	Ступино	Проектируемый	Greenfield	Частная
Суропцево	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Сынково	***Подольск***	***Создается***	***Greenfield***	***Частная***
Сырьево	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Сычево	Волоколамск	Действующий	Brownfield	Частная
Талдом	Талдом	Создается	Greenfield	Частная
Терново-2	Кашира	Создается	Greenfield	Частная
ТехноПарк Нахабино	Красногорск	Действует	Brownfield	Смешанное
Томилино	Люберцы	Создается	Greenfield	Частная
ТОС	Долгопрудный	Создается	Brownfield	Частная
Трапеция	Истра	Намерения	Greenfield	Частная
Третьяков	Балашиха	Намерения	Greenfield	Частная
Триколор	Домодедово	Создается	Greenfield	Частная
Успенский	Богородск	Действует	Brownfield	Частная
Фатеево	Павлово-Посад	Создается	Greenfield	Государственная
Фединский треугольник	Воскресенск	Намерения	Greenfield	Государственная
Холмогоры	Пушкино	Создается	Greenfield	Частная
Хотьково	Сергиев-Посад	Намерения	Greenfield	Частная
Хуторки	Истра	Создается	Greenfield	Частная
Царевский	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Центр	Коломна	Создается	Greenfield	Частная
Центр базальтовых технологий Дмитров	Дмитров	Намерения	Brownfield	Частная
Цернское	Пушкино	Создается	Greenfield	Государственная
Часцы (Черкизово)	Одинцово	Действует	Greenfield	Частная
Чашниково	Солнечногорск	Намерения	Greenfield	Частная
Чернево	Зарайск	Создается	Greenfield	Государственная
Черноголовка	Ногинск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Чеховский	Чехов	Создается	Greenfield	Частная

Наименование	Муниципальный район	Статус	Тип	Форма собственности
Чулково	Раменское	Создается	Greenfield	Частная
Шатура	Шатура	Создается	Greenfield	Государственная
Шаховская	Раменское	Создается	Greenfield	Государственная
Шереметьево	Химки	Действующий	Greenfield	Частная
Шереметьево (Черкизово)	Лобня	Действует	Greenfield	Частная
Шерризон	Химки	Действует	Комплексный	Частная
Шерризон-Норд	Солнечногорск	Проектируемый	Greenfield	Частная
Шолохово	Мытищи	Действующий	Greenfield	Частная
Щелково	Щелково	Действующий	Brownfield	Частная
Экопромышленный Парк	Егорьев	Намерения	Greenfield	Частная
ЭкотехноПарк Восток	Егорьев	Намерения	Greenfield	Частная
Электроизолит	Сергиев-Посад	Действует	Brownfield	Частная
Электросталь	Электосталь	Действующий	Brownfield	Частная
ЭЛКО	Электросталь	Действует	Brownfield	Частная
Южные врата	Домодедово	Действующий	Greenfield	Частная
Южный	Луховицы	Создается	Greenfield	Государственная
Южный	***Подольск***	***Намерения***	***Greenfield***	***Частная***
Ямуга	Клинский	Создается	Greenfield	Частная
Бекасово-Пожитково	Наро-Фоминск	Создается	Greenfield	Государственная
Бронницы	Раменки	Действующий	Brownfield	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[41].

По количеству индустриальных парков Московская область безусловный лидер среди российских регионов. При этом и качество промышленной инфраструктуры в Подмосковье находится на высочайшем уровне – об этом свидетельствует выбор инвесторов, которые активно заполняют индустриальные парки региона. На данный момент из 69 площадок 38 заполнены на 100%. Это более 55% всех действующих индустриальных парков Московской области. При этом регион продолжает развивать индустриальную инфраструктуру: в стадии реализации в Подмосковье находится 38 проектов новых индустриальных парков. Это обеспечит сохранение достаточного объема предложений на рынке для новых инвесторов[42].

Табл. 19. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв. м[43]

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	49	25 028	1 348	2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	100 800	3 365	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	31	12 784	957	-1%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 073	10 500	2 532	12%
Среднеэтажная жилая застройка	1 030	28 985	8 165	-8%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2 602	28 812	6 007	12%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	450	33 788	4 225	2%
Рынки	2 440	5 400	3 468	-7%
Общественное питание	3 300	39 474	9 943	-17%
Гостиничное обслуживание	3 159	15 029	9 647	-7%
Отдых (рекреация)	1 040	11 440	1 883	2%
Служебные гаражи	1 696	11 299	5 608	-11%
Объекты дорожного сервиса	685	20 197	2 147	5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	133	14 567	2 065	-4%

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

[42] *Более 55% индустриальных парков Подмосковья полностью заполнены от 23 ноября 2023 г., https://ria.ru/20231123/industrialnye_parki-1911366543.html*

[43] *Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html*

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов производственно-складского назначения в 4-м квартале 2022 г. составила 206,5 тыс. руб./сот. (-4,0%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.

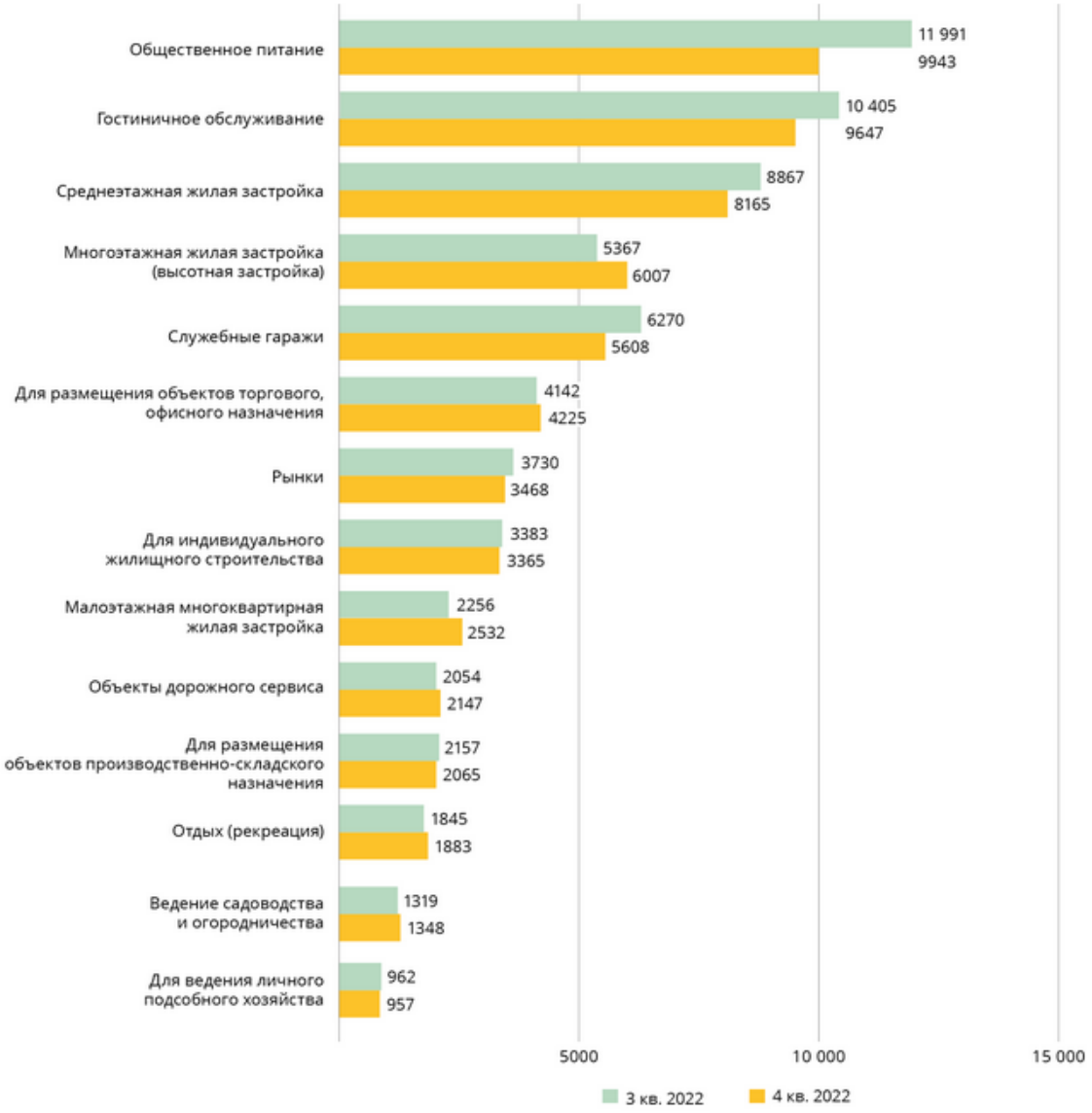


Рис. 7. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2022 г. – 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м[44]

В разрезе диапазонов площадей наибольшая средневзвешенная цена (505,2 тыс. руб./сот.) земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения зафиксирована для участков площадью от 15 до 30 сот. Наименьшей средневзвешенной ценой (178,6 тыс. руб./сот.) характеризовались участки площадью от 10 га.

[44] *Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html*

Табл. 20. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 квартал 2022 г., руб./кв. м[45]

Диапазоны площадей, сот.	Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3 800	-2%	6 400	н/д	-	-
> 5 ≤ 10	3 964	2%	5 248	-14%	2 266	-2%
> 10 ≤ 15	-	-	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	4 713	-	7 605	18%	5 052	-1%
> 30 ≤ 50	-	-	-	-	3 683	19%
> 50 ≤ 100	2 205	-21%	3 973	-11%	2 231	-7%
> 100 ≤ 300	3 857	-33%	10 318	-2%	2 281	28%
> 300 ≤ 500	-	-	2 117	-2%	2 412	18%
> 500 ≤ 1000	7 341	4%	-	-	2 411	1%
> 1000	-	-	685	-2%	1 786	-19%

В марте 2022 году правительство Московской области запустило программу «Земля за рубль», по которой можно подать заявку на выделение участка земли для развития существующего или нового производства. Срок рассмотрения заявки составляет 5-20 дней. В рамках программы бизнес получил возможность арендовать земельный участок за символическую цену в целях размещения импортозамещающего производства. За 10 месяцев действия программы в 2022 землю за рубль получили более 50 инвесторов. Совокупный объем инвестиций по всем проектам составляет 28,6 млрд рублей, а запуск новых предприятий позволит создать в Подмосковье более 4,6 тысяч новых рабочих мест.

Определены приоритетные отрасли (порядка 20) для получения земельного участка. Прежде всего это производственные компании, обрабатывающие производства, машиностроение, химическая, фармацевтическая промышленность, IT-индустрия, электроника, производители сельского хозяйства.

Участниками региональной программы «Земля за 1 рубль» в 2023 году стали 80 инвесторов Подмосковья. Благодаря этой мере господдержки бизнес получил возможность арендовать земельный участок за символическую цену в целях размещения импортозамещающего производства.

В числе компаний, подписавших договоры в 2023 году, - компания «Атласмаш», которая на предоставленном участке площадью 2,8 га построит в Богородском г.о. предприятие по выпуску оборудования для рециклинга отходов пластмасс и древесины. Инвестиции в запуск импортозамещающего производства составят 150 млн рублей. Ввести объект в эксплуатацию планируется в 2025 году.

Производство электрощитового оборудования заработает в Раменском округе. Для этих целей компания «РЭМЗ ПОЛЮС», которая разработала единственную на сегодняшний день отечественную технологию производства централизованной системы аварийного освещения (ЦСАО), получила 1,75 га. Инвестиции в запуск производства оцениваются в 35 млн рублей. Выпуск продукции инвестор начнет в 2026 году. Таким образом, запуск предприятия в Подмосковье позволит повысить уровень безопасности на стратегических объектах, которые необходимо обеспечить аварийным освещением.

В Волоколамске на площади 2,8 га откроется предприятие по изготовлению мясных полуфабрикатов. Земля за рубль передана ООО «Раздолинка». Объем инвестиций в создание нового мясоперерабатывающего комплекса составит 150 млн рублей. На предприятии будет создано порядка 120 рабочих мест. Запуск объекта в эксплуатацию запланирован на 2026 год. Мощность производства составит 30 тысяч тонн продукции в год[46].

Главным ресурсом модернизации старой Москвы остаются промзоны. Преимуществом таких территорий является их расположение. Работа по реконструкции промзон ведется планово с 1995 года до сих пор, общая площадь этих территорий под развитие превышает 2 тысячи гектар. Сейчас в работе у города и девелоперов находится около 190 территорий, вовлеченных в программу комплексного развития — их общая площадь почти 2,4 тыс. га.

Часть бывших промзон входят в состав особой экономической зоны «Технополис Москва» – территории с особым юридическим статусом, на которой действует льготный режим предпринимательской деятельности

[45] *Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html*

[46] *В Подмосковье в 2023 году 80 инвесторов получили землю за рубль от 28 декабря 2023 г., https://mii.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/28-12-2023-09-59-09-v-podmoskove-v-2023-godu-80-investorov-poluchili-z*

для инвесторов. Сейчас площадь пяти площадок («Печатники», «Алабушево», «Микрон», «МИЭТ», «Ангстрем»), на которых размещаются высокотехнологичные предприятия ОЭЗ, уже превышает 223 гектара. В 2023 году она снова расширена — в частности, за счет 10 га бывшей промзоны «Южный порт». Согласно последним решениям столичных властей, на этой площадке будут построены новые производственные, конструкторские, офисно-лабораторные, административные помещения, а также объекты вспомогательной социальной инфраструктуры площадью свыше 258 тыс. кв. м и до 84 тыс. кв. м недвижимости для размещения высокотехнологичных производств.

Всего в планах столичных властей реорганизация всех таких площадок — сейчас дополнительно прорабатывается еще 82 промышленных территории площадью 1,2 тыс. га[47].

Уход некоторых западных компаний с земельного рынка способствовал смещению спроса на внутренний рынок. А усиление мер государственной поддержки — субсидирование (возмещение) части затрат на покупку техники, на ввод земель в сельскохозяйственный оборот, дотирование инвестиций в производство, промышленная ипотека — создают условия для развития новых проектов.

Главная тенденция на данный момент — рост и активизация проектов на земле. Особенно это касается объектов, ориентированных на малый и средний бизнес. Формат востребованных промышленных земель должен иметь необходимую и достаточную инфраструктуру: электричество, дороги, КПП, наличие газа или возможность его быстрого подключения. Дополнительным плюсом будет наличие уже готовых зданий площадью до 2 тыс. м² (наиболее востребованные параметры) или возможность быстро их построить.

Меры господдержки в сегменте промышленных земель

До недавнего времени меры господдержки производства носили секторальный характер. В частности, ориентированные на сельское хозяйство, туризм. Отдельным блоком можно выделить меры господдержки малого и среднего бизнеса, включающие, в том числе, выделение грантов на промышленные проекты. Но настоящим хитом стала промышленная ипотека, запущенная в 2022 году. Это льготный кредит под 5% (для IT-сферы возможно снижение до 3%) на сумму до 500 млн и срок до 7 лет. Получателем могут быть как юридические лица, так и ИП, виды деятельности которых по ОКВЭД относятся к разделу «С» (то есть производственные).

Как следует из названия «ипотека» — то есть кредит, в рамках которого заемные средства выдаются под залог приобретаемой промышленной площадки. Основное преимущество такого кредита — простота, ясность и скорость. Не надо составлять никакие бизнес-планы, долго ждать рассмотрения заявок или когда появятся деньги в бюджете. Вы просто приходите в любой банк-участник программы (на данный момент их 16) и буквально в течение нескольких дней банк принимает решение о выдаче вам льготной промышленной ипотеки по единым правилам, утвержденным правительством.

Требования к целевому расходованию средств промышленной ипотеки:

- приобретение уже готовой промышленной площадки (то есть земли и размещенных на ней объектов);
- модернизация/ремонт уже существующих промобъектов (но в этом случае целесообразность ремонта надо обосновать).

Основная логика данной льготной программы — быстрое увеличение уже готовых производств. Упрощенно говоря, это стимулирование промышленных новостроек. Именно поэтому одно из основных условий — это обязательства заемщика в течение 3 лет запустить в использование не менее 50% площади приобретённых объектов.

Рынок промышленных земель в 2023-2024 году

Основным драйвером остаётся промышленная ипотека. Господдержка подстегивает спрос на промышленные площадки с уже построенными объектами/зданиями.

Также сохранится тренд роста спроса на земельные участки высокой степени готовности под размещение зданий площадью от 700 до 1,5-2 тыс. кв. м — то есть земли с дорогами и хотя бы минимальными коммуникациями (подведенное электричество, близость газа или возможность его подключения при необходимости), что позволяет начать строительство сразу после покупки участка. [48]

---

[47] *Промзоны – главный ресурс модернизации старой Москвы от 08 февраля 2023 г., https://stroi.mos.ru/press_releases/promzony-ghlavnyi-riesurs-modiernizatsii-staroi-moskvy?from=cl*

[48] *«Земля промышленного назначения: тенденции и перспективы рынка», 06 июня 2023 г., https://www.eg-online.ru/news/469897/*

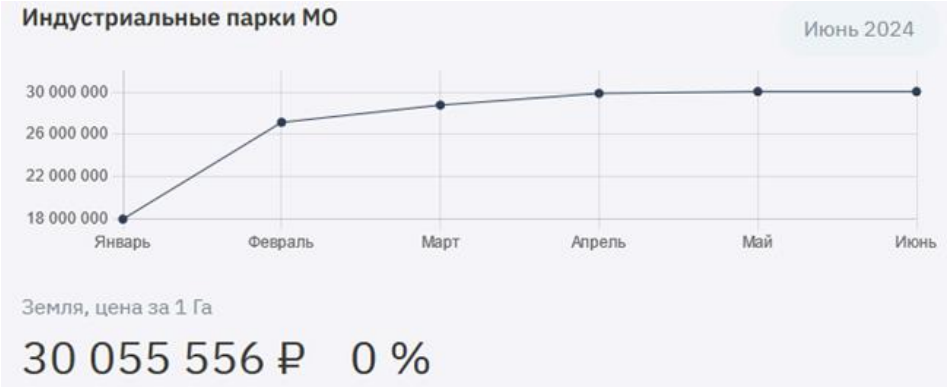


Рис. 8. Средняя цена земельных участков в индустриальных парках Московской области[49]

Фактические данные о ценах предложения

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

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

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с наиболее эффективным использованием: под производственно-складскую застройку;
- приоритет отдавался объектам, расположенным в г. о. Подольск, также рассматривались предложения объектов, расположенных в г. о. Домодедово, вблизи крупных автомагистралей;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью от 100 соток (1 га);
- предпочтение отдавалось предложениям, по которым получалась наименьшая валовая коррекция;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

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

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

[49] *Корпорация развития Московской области. Индекс промышленной недвижимости МО https://mosregco.ru/priceindex*

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, мкр-н Львовский	Московская область, г Подольск, д Большое Толбино	Московская область, городской округ Подольск, деревня Лаговское, земельный участок 104	Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы
Территориальная зона	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)
Кадастровый номер	50:27:0010304:6	50:27:0000000:133459	50:27:0030722:265	50:28:0110150:6642, 50:28:0110150:6631, 50:28:0110150:6630
Тип объекта	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Время продажи	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**120,00**	**764,51**	**130,00**	**118,02**
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под строительство рыбоперерабатывающего цеха	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности	Для размещения складских помещений	Склады (6.9)
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Точная ссылка	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_3529589216	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_promnaznacheniya_949235161	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_1095641929	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267774241/
Источник информации	Иван, +7 993 405-30-32	Александр, +7 933 405-24-84	Александр, +7 933 405-24-84	Евгений Фаянцев, +7 985 096-37-90
Цена предложения, руб.	**23 000 000**	**200 000 000**	**25 000 000**	**35 400 000**
Цена предложения, руб./сот.	**191 667**	**261 605**	**192 308**	**299 949**
Использование в расчетах	+	+	+	+

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых свободных от застройки земельных участков составляют от 191 667 до 299 949 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

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

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

Ниже представлены данные исследования ABN Group[50] относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для индустриальной (производственно-складской) застройки.

Передаваемые права

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,04	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,14	1,06	1,22

Рис. 9. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок[51]

Местоположение земельного участка

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения земельных участков внутри населенного пункта/региона на их стоимость. В каждом регионе 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).

[50] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[51] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,16
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	1,11	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

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

Рис. 10. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[52]

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	1,06	1,26

Рис. 11. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно крупных автодорог / магистралей[53]

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.

[52] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[53] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,57
	0,5–1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,43
	1–5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,28
	5–10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,13
	>10	0,64	0,70	0,78	0,88	1,00

Рис. 12. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[54]

Конфигурация и рельеф

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,15	1,05	1,26

Рис. 13. Корректирующие коэффициенты в зависимости от конфигурации и рельефа[55]

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	1,14	1,10	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,04	1,16

Рис. 14. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций[56]

Уровень благоустройства участка и подъездные пути

[54] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[55] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[56] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	**1,12**
4	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,00	1,17	**1,08**
5	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,06	1,26	**1,15**
6	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,27	**1,16**
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,04	1,09	**1,06**
8	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	**1,02**

**При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства*

Рис. 15. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры[57]

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	1,09	1,05	1,14

Рис. 16. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия железнодорожной ветки на земельном участке[58]

Категория земель и вид разрешенного использования

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, при этом незначительные отличия могут корректироваться.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под промышленные объекты» к удельной цене земельных участков категории «земли промышленности...»	1,07	1,04	1,11
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «под объекты придорожного сервиса» к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «под промышленную застройку»	1,13	1,05	1,20

Рис. 17. Корректирующие коэффициенты в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка[59]

[57] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2024 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3532-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda*

[58] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[59] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

Скидка на торг

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,35	7,03	16,19

Рис. 18. Скидка на торг[60]

4.4. Обзор рынка складской недвижимости

4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений[61]

Предложение

Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе по итогам I полугодия 2024 года достиг 24,8 млн кв. м. Объем ввода составил 202 тыс. кв. м качественных складских объектов классов А и В, что на 66% ниже аналогичного показателя предыдущего года, более того, это минимальный показатель по итогам I полугодия за последние 6 лет.

[60] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[61] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. I полугодие 2024 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-i-polugodie-2024*

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	I пол. 2023	Итоги 2023	I пол. 2024	Изме-нение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м² в том числе:	23 824	24 598	24 800	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 418	1 418	1 418	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	597	1 372	202	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м² в том числе:	1 514	3 259	1 384	▼
сделки со вторичными площадями	765	1 361	443	▼
сделки с первичными площадями	749	1 898	941	▲
Доля свободных площадей, % в том числе:	0,5	<0,1	0,2	▼
прямая аренда	0,4	<0,1	<0,1	▼
субаренда	0,1	<0,1	0,1	–
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год**	6 500	8 500	11 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты BTS в классе А, руб./м²/год**	6 400	8 400	9 600–11 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год**	10 000–12 000	12 000–15 000	15 000–18 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 100–1 500	1 400–2 000	1 600–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	55 000–75 000	70 000–90 000	80 000–110 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены на проекты BTS сухого склада класса А, руб./м² без НДС	55 000–75 000	70 000–90 000	75 000–100 000	▲

* По сравнению с I пол. 2023 г.
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Рис. 19. Индикаторы рынка

Поскольку в первом полугодии прошлого года началось строительство лишь единичных спекулятивных объектов, основной объём ввода площадей текущего года зависит от сделок, заключённых ранее по схеме build-to-suit. Доля таких сделок в первые шесть месяцев прошлого года была минимальной, тогда как во втором полугодии наблюдался резкий рост доли сделок в формате build-to-suit. Таким образом, абсолютное большинство объема ввода площадей придется на вторую половину 2024 года, и годовой показатель ввода площадей достигнет уровня 2,1 млн кв. м, из которых около 60% составят проекты BTS.

Рис. 20. Динамика объема ввода и сделок, объекты А и В классов, тыс. кв. м в Московском регионе

Помимо качественных складских объектов А и В классов было завершено строительство ряда проектов в формате light industrial: в первом полугодии 2024 года было введено 148 тыс. кв. м площадей. Общая площадь проектов формата light industrial составила 428 тыс. кв. м. Также были введены несколько спекулятивных производственных объектов общей площадью 57 тыс. кв. м.

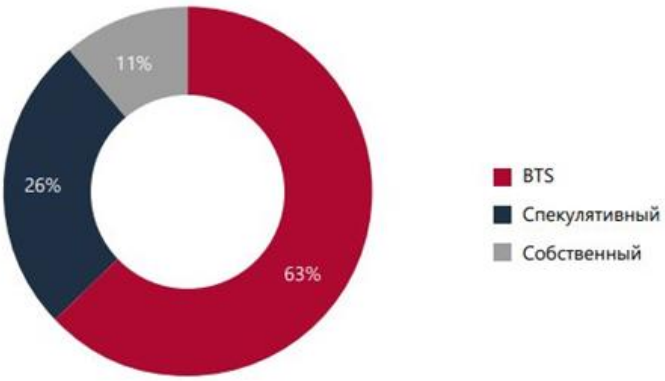


Рис. 21. Распределение площадей в структуре ввода по типу, проекты, заявленные к вводу во II полугодии 2024 г.

Доля свободных складских площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях не превышая 0,1%. Предпосылки для роста показателя вакантных площадей отсутствуют, и к концу года ожидается сохранение доли вакантных площадей на околонулевом уровне.

Рис. 22. Динамика доли свободных складских площадей

Спрос

Объем сделок за первые шесть месяцев 2024 года достиг 1 384 тыс. кв. м, что на 9% ниже результата первого полугодия прошлого года, которое стало рекордным за всю историю наблюдений, когда объем сделок достиг более 1 500 тыс. кв. м. Основными драйверами спроса в I полугодии 2024 года на рынке складской недвижимости Московского региона стали онлайн-ретейлеры, на которых пришлось 67% заключенных сделок. Транспортные и логистические компании заняли 17% в объеме сделок. На резидентов из сферы производства

пришлось 6%. На розничных ретейлеров и компании из сферы дистрибуции пришлось по 5% объема сделок за полугодие.

Отмечается рост доли BTS-сделок – 63% объема поглощения за полугодие, из которых на сделки BTS-аренды пришлось 55%, на сделки BTS-продажи – 8%. Основными причинами такой динамики являются рост спроса со стороны онлайн-ретейлеров, которым требуются объекты, соответствующие определенному техническому заданию, также играет роль отсутствие вакантных площадей. На сделки спекулятивной аренды пришлось 30% поглощения I полугодия, сделки субаренды заняли 7% объема поглощения.

По итогам 2024 года прогнозируемый объем сделок в Московском регионе составляет 3 млн кв. м.

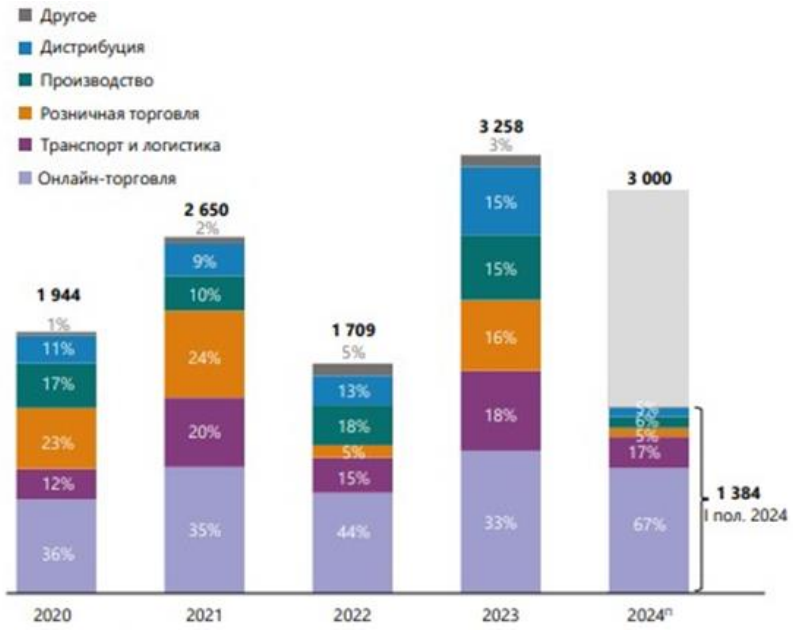


Рис. 23. Динамика объема сделок (тыс. кв. м) и распределение по профилю арендаторов (%)

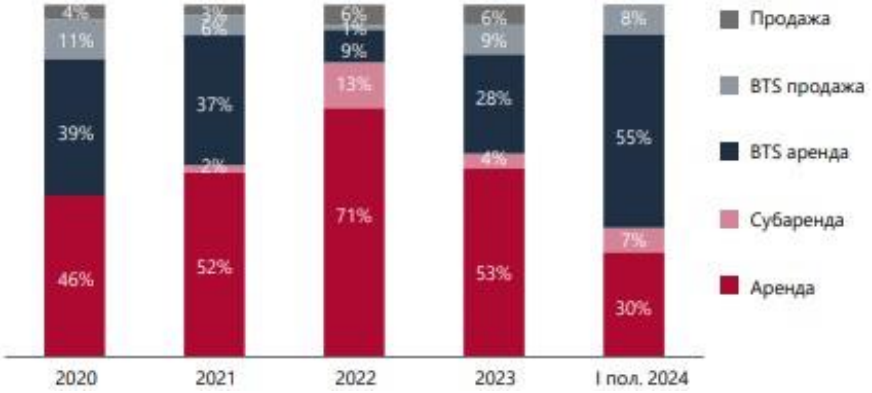


Рис. 24. Динамика объема сделок со складской недвижимостью и распределение по типу, тыс. кв. м

Коммерческие условия

На фоне крайне низкой доли вакантных площадей и незначительного ввода спекулятивных объектов средневзвешенная ставка аренды по направлениям выведена на основе проектов, готовых к въезду, будущего освобождения, а также объектов, находящихся на этапе строительства.

Отдельные девелоперы приняли решение начать строить объекты спекулятивно, предлагая ставки, которые значительно превышают как действующие контракты, так и предложения по строительству объектов в аренду по схеме build-to-suit. К концу I полугодия 2024 года чистая средневзвешенная ставка аренды в готовых, а также строящихся и заявленных к освобождению спекулятивных объектах достигла отметки в 11 000 рублей за квадратный метр в год. Важно отметить, что объем подобного спекулятивного предложения невысок относительно потребностей в складских площадях со стороны потенциальных резидентов. В то же время на рынке предлагается строительство объектов по схеме BTS в аренду, диапазон запрашиваемых ставок аренды составляет 9 600–11 000 руб./кв. м/год без учета НДС и OPEX для классического склада класса А площадью от 20 тыс. кв. м.

Таким образом, ставка аренды для спекулятивных проектов на 5%-10% выше, чем для проектов по схеме build-to-suit в аренду.

Отмечается замедление темпов роста запрашиваемых ставок аренды по сравнению со второй половиной 2023 года, тем не менее максимальных значений показатель еще не достиг. К концу 2024 года ставка аренды на спекулятивные проекты может превысить 12 000 руб./кв. м/год без учета НДС и OPEX, для BTS проектов диапазон составит 11 000–12 000 рублей за квадратный метр в год.

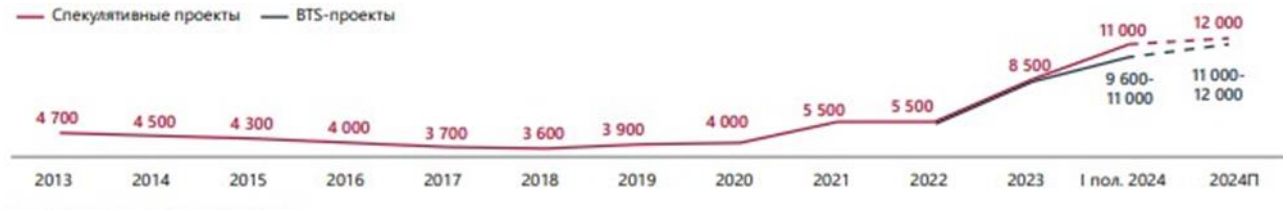


Рис. 25. Динамика ставок аренды, без учета НДС и OPEX, руб./кв. м/год

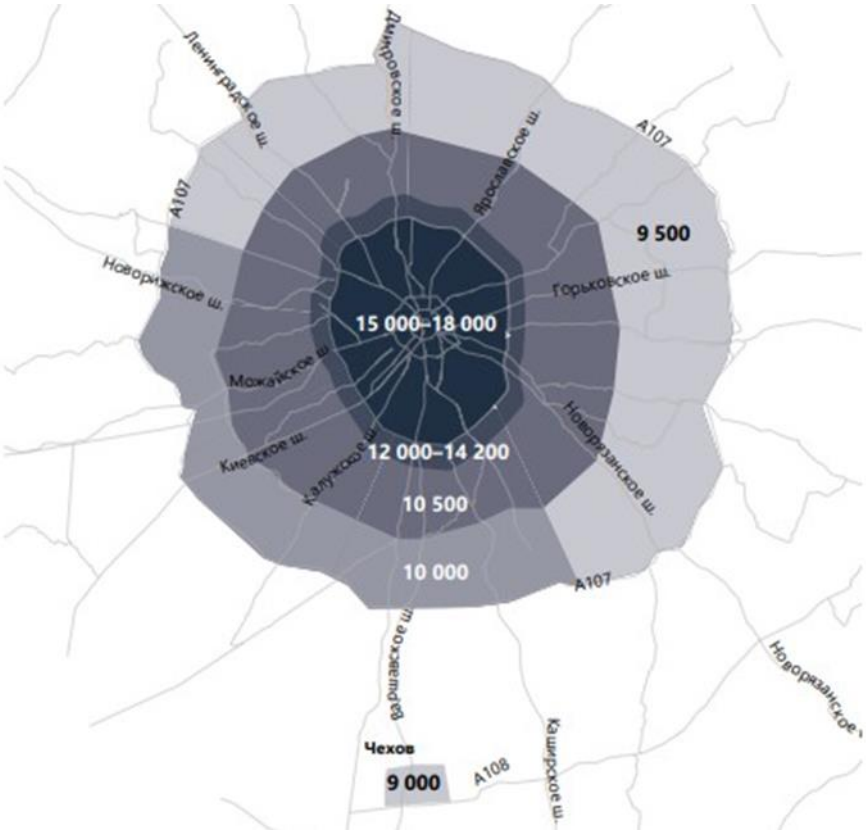


Рис. 26. Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net

Из отчетов Knight Frank (имеются в распоряжении Forbes) следует, что в 2017 году было арендовано 0,804 млн кв. м по средней ставке 3 700 руб./кв. м/год. В 2018-м — 1,175 млн кв. м по средней ставке 3 650 руб./кв. м/год. В 2019-м — 1,301 млн кв. м по средней ставке 3 900 руб./кв. м/год. В 2020 году — 1,681 млн кв. м по средней ставке 4050 руб./кв. м/год. И, наконец, в 2021 году — 2,33 млн кв. м по средней ставке 5 500 руб./кв. м/год.[62]

Прогноз

По итогам 2024 года объём ввода площадей составит около 2,1 млн кв. м, к концу I полугодия 80% этих площадей уже были законтрактованы. Отмечается начало реализации ряда крупных спекулятивных проектов,

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

тем не менее с учетом растущих объемов неудовлетворенного спроса предпосылок для роста доли вакантных площадей нет.

Снижение ставок на складскую недвижимость не ожидается, девелоперы продолжат предлагать спекулятивные проекты по запрашиваемым ставкам, существенно превышающим значение текущих контрактов. При этом будет расти и стоимость BTS-проектов ввиду таких факторов, как дорогая стоимость заёмного финансирования, дефицит рабочей силы, растущая стоимость страхования объектов, рост цен на землю, а также изменения ряда пунктов в налоговом законодательстве.

В перспективе ближайших 5 лет спрос на складскую недвижимость сохранится на высоком уровне. При текущем объеме потребностей рынку нужно еще как минимум 10 млн кв. м, учитывая долю вакантных площадей на уровне ниже 1%.

Роль Московского региона на логистической карте страны остается ключевой, несмотря на увеличение спроса в регионах России.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
РЦ Ozon Ватутинки	PST Девелопмент	134 850
РЦ Петрович в PNK парк Домодедово	PNK Group	120 000
РЦ ВкусВилл в PNK парк Домодедово	PNK Group	118 500
РЦ ВсеИнструменты.ру в A2 Обухово	A2 Group	108 500
РЦ Ozon в PNK парк Домодедово	PNK Group	105 000

Рис. 27. Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2024 гг.

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;
- учитывая сложившийся на дату проведения оценки дефицит предложения высококлассных складских объектов в г. о. Подольск, рассматривались предложения объектов, расположенных в близлежащих городских округах (Домодедово, Раменский, Ленинский);
- рассматривались объекты, расположенные в территориальной зоне «свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК»;
- предпочтение отдавалось предложениям, по которым получалась наименьшая валовая коррекция;
- рассматривались объекты площадью от 5 000 кв. м;
- в связи с ограниченностью предложений рассматривались как готовые здания, так и формат built to suit.

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

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Зелёное ш., 4с1	Московская область, г.о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, Новорязанское ш., с4
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Время продажи	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**42 000,0**	**6 000,0**	**20 000,0**	**9 600,0**
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	3,6%	5,0%	10,0%	4,2%
Доля складских площадей, %	96,4%	95,0%	90,0%	95,8%
Класс качества	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Точная ссылка	https://domodedovo.domclick.ru/card/sale__warehouse__2056061388	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/6000_m2_skladskoy_kompleks_vlksm_a_2965585188	https://www.cian.ru/sale/commercial/300973339/	https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9600_m_4344188803
Источник данных	АН Realty-Guide, тел.: +7 977 086-41-02	АН Realty-Guide, тел.: +7 958 488-72-14	Валерия Дедова, +7 964 782-46-67	Сергей, +7 958 700-22-29
Цена предложения, руб.	**3 124 800 000**	**480 000 000**	**1 800 000 000**	**864 000 000**
НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**74 400**	**80 000**	**90 000**	**90 000**
Цена предложения, руб./кв. м без НДС	**62 000**	**66 667**	**75 000**	**75 000**
Использование в расчетах	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что цены предложения в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 74 400 до 90 000 руб./кв. м с НДС или от 62 000 до 75 000 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.

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

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская область, Подольск городской округ, Бережки деревня, М-2 Крым, 43-й км, вл1с1	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория, 50	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл. "Склады 104", стр. 5/2	Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня	Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, ул. Рябиновая, 14к1
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Зона между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Время продажи	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Скидка к цене предложения	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**10 000,0**	**16 000,0**	**20 000,0**	**15 000,0**	**5 135,0**
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля складских площадей, %	94,0%	95,6%	97,5%	96,7%	90,3%
Доля административно-бытовых помещений, %	6,0%	4,4%	2,5%	3,3%	9,7%
Класс качества	A	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Точная ссылка	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/303071690/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/276093511/	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/267269266/	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/295806106/
Источник данных	АН HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 964 782-60-36	Сергей Абрамян, +7 965 288-53-34, +7 916 343-51-98	АН Лидер, Николай, +7 903 142-95-31	Сергей Абрамян, +7 965 288-53-34, +7 916 343-51-98	АН ПСН-Риэлти, +7 915 374-57-90
Арендная плата, руб.	**8 640 000**	**13 333 334**	**12 500 000**	**12 500 000**	**5 135 000**
НДС в арендной плате	Включен	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС, без учета OPEX без коммунальных расходов	**8 640**	**8 333**	**7 500**	**8 333**	**12 000**
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Использование в расчетах	+	+	+	+	+

Из представленной выше таблицы видно, что арендные ставки в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне от 7 500 до 12 000 руб./кв. м в год без НДС (без учета операционных расходов и коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.

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

Ценообразующие факторы

Для анализа ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены производственно-складской недвижимости, был использован «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г. Приоритет отдавался данному Справочнику в связи с тем, что он имеет региональный характер (Московский регион), а оцениваемые объекты расположены в Московской области.

Ниже представлены данные исследования ABN Group[63] относительно ценообразующих факторов в сегменте производственно-складской недвижимости: состав и веса факторов, диапазоны влияния. Согласно справочнику ABN Group, 01.01.2024 г. производственно-складская недвижимость делится на высококлассные специализированные объекты складского назначения и низкоклассные объекты производственного и складского назначения. Корректировки принимались по высококлассным специализированным объектам складского назначения, в случае отсутствия корректировок по каким-либо факторам использовались данные по низкоклассным объектам производственного и складского назначения.

Местоположение

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

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

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,17

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

Рис. 28. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[64]

[63] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[64] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

Физические характеристики

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ: <100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68
100–500	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52
500–1000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39
1000–2000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27
2000–5000	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17
5000–10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08
10000>	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ: <100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68	1,79	1,92
100–250	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	1,63	1,75
250–500	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,48	1,59
500–1000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46
1000–1500	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34
1500–2000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,16	1,24
2000–5000	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14
5000–10000	0,56	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07
10000>	0,52	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00

Рис. 29. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости по фактору площади (масштаба)[65]

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	1,11	1,05	1,17

Рис. 30. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору тип объекта[66]

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»	1,10	1,05	1,16

Рис. 31. Корректирующие коэффициенты для продажи/аренды объектов высококлассной складской недвижимости по фактору класс объекта[67]

[65] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[66] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[67] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящемся в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[68]

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	1,23	1,15	1,32

Рис. 33. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на отопление[69]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	1,02	0,96	1,08

Рис. 34. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на материал стен[70]

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	1,60	1,24	1,95

Рис. 35. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей складского комплекса [71]

[68] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group (приводятся данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[69] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group (приводятся данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[70] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[71] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

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

Рис. 36. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на ж/д ветку[72]

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке объекта, не обеспеченного ГПМ	1,05	1,03	1,07

Рис. 37. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на наличие грузоподъемных механизмов[73]

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,19	**1,11**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	**1,08**

Рис. 38. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[74]

Скидки на торг при заключении сделок

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,93	7,51	14,87
Складские объекты класса «В»	10,52	7,21	14,15

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,08	6,11	13,78
Складские объекты класса «В»	9,57	6,03	13,24

Рис. 39. Скидки на торг[75]

[72] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[73] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[74] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2024 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3512-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2024-goda*

[75] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

Табл. 24. Определение ставки капитализации согласно открытым источникам[76]

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
1	-	-	10,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.07.2024 г. (значение для класса А)	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3514-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2024-goda

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	**0,09**	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	**0,11**	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	**0,11**	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	**0,16**	0,20

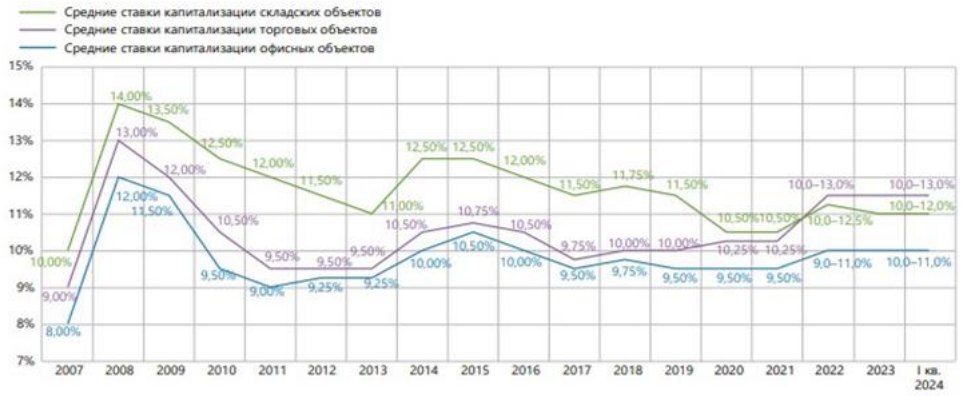
01.07.2024

2	10,00%	12,00%	11,00%	Рынок инвестиций. 1 квартал 2024 г., NF Group (значение для премиальной складской недвижимости, среднее значение учитывая класс и расположение объекта)	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2024

По итогам I кв. 2024 года средние ставки капитализации объектов Московского региона в классических сегментах коммерческой недвижимости таковы: офисная недвижимость – 10,0–11,0%, складская недвижимость – 10,0–12,0%, торговая недвижимость – 10,0–13,0%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является следствием стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую стороны особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе



3	8,50%	14,40%	11,50%	«Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. (значение для специализированных высококлассных складских объектов на активном рынке, Москва и область).	

[76] Как правило, представленное значение ставки капитализации в аналитических изданиях определено методом экстракции, т.е. учитывает в себе резерв на замещение.

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 40. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Специализированные высококлассные складские объекты.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,5%	8,5%	14,4%
2	Санкт-Петербург	11,3%	8,3%	14,2%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	8,6%	14,8%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,8%	8,9%	14,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,0%	9,1%	14,9%

КОНСАЛТИНГ»

4	-	-	11,50%	Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона, 2 квартал 2024 г., Ricci	https://ricci.ru/wp-content/uploads/2024/07/ricci_warehouse_market_report_2q2024-1.pdf

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1П2024

Показатель	1П2023	2023	1П2024	Динамика[2]	Прогноз[3]
Общий объем предложения, кв. м	18 053 400	19 128 300	19 423 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	525 400	1 600 300	294 700	▽	▲
Объем сделок, кв. м	1 481 000	3 025 000	1 623 000	▲	▲
Доля вакантных площадей	1%	0,3%	0,1%	▽	▷
Ставка аренды[1], руб./кв. м/год	6 250	8 500	11 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	60 000 – 67 000	75 000 – 80 000	80 000 – 85 000	▲	▲
Ставка капитализации	10%	11,5%	11,5%		
Диапазон операционных расходов (OPEX), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 600 – 2 000	1 500 - 2 500		

[1] Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

[2] Динамика в сравнении с 1П2023 г.

[3] Прогноз на 2024 г.

5	10,56%	15,12%	10,56%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN Group, 01.01.2024 г. (минимальное значение, учитывая класс и выгодное расположение объекта, кроме того, среднее значение не соответствует иным аналитическим материалам)	

б) Складские объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,93	10,56	15,12
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,55	10,46	14,88

6	10,50%	12,00%	11,25%	Рынок инвестиций. Москва. Санкт-Петербург. 1 полугодие 2024 г., Nikoliers (среднее значение учитывая класс и расположение объекта)	https://nikoliers.ru/analytics/i-polugodie-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/

№ п.п.	Ставка капитализации: min значение	Ставка капитализации: max значение	Ставка капитализации: Значение, принимаемое к расчету	Источник	Ссылка на источник
7	10,50%	12,00%	11,25%	Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости. Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на II кв. 2024 (среднее значение учитывая класс и расположение объекта)	https://smao.ru/files/File/2024/daydjest._skladyi_ii_kv._2024.pdf
11,01%				**Значение, принимаемое к расчету, %**	

Ставки капитализации

Название корректировки	Класс А		Класс В	
	Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Ставка капитализации, Москва	10,5%	12%	11%	13%
Ставка капитализации, Санкт-Петербург	11%	12%	11,5%	13%

Таким образом, ставка капитализации принята в размере среднего значения по вышеприведенным источникам и составила 11,01%.

Далее приведены данные о размере операционных расходов.

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД -34, май 2024 г.

Согласно СРД-33 операционные расходы (с коммунальными платежами) для производственно-складской недвижимости класса А, расположенной в Московской области, составляют 2 399 – 3 680 руб./кв. м/год с НДС или ≈1 999- 3 067 руб./кв. м/год без НДС (среднее значение 2 533 руб./кв. м/год без НДС).

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2399-3680	1878 - 3183	1351 - 2556

Рис. 40. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год с НДС[77]

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

[77] *Сборник рыночных корректировок СРД №34, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), г. Москва, май 2024 г.*

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

Рис. 41. Состав операционных расходов для складских объектов класса А[78]

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

1 999 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 1 479 руб./кв. м/год без НДС.

3 067 руб./кв. м/год без НДС × (1-26%) = 2 269 руб./кв. м/год без НДС.

Среднее значение среднерыночных операционных расходов без учета коммунальных платежей по данным СРД-34 составляет 1 874 руб./кв. м/год без НДС (= (1 479+2 269)/2).

Согласно аналитическим материалам NF Group

Индикаторы рынка

Складская недвижимость	**I пол. 2023**	**Итоги 2023**	**I пол. 2024**	**Изме-нение***
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 100–1 500	1 400–2 000	1 600–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	55 000–75 000	70 000–90 000	80 000–110 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены на проекты BTS сухого склада класса А, руб./м² без НДС	55 000–75 000	70 000–90 000	75 000–100 000	▲

* По сравнению с I пол. 2023 г.
** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
*** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Рис. 42. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[79]

Среднее значение среднерыночных операционных расходов без учета коммунальных платежей по данным NF Group составляет 2 050 руб./кв. м/год без НДС (= (1 600+2 500)/2).

[78] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.*

[79] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. I полугодие 2024 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-i-polugodie-2024*

Согласно аналитическим материалам Ricci

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1П2024

Показатель	1П2023	2023	1П2024	Динамика[2]	Прогноз[3]
Общий объем предложения, кв. м	18 053 400	19 128 300	19 423 000	▲	▲
в т.ч. введенные в эксплуатацию в соответствующий период	525 400	1 600 300	294 700	▽	▲
Объем сделок, кв. м	1 481 000	3 025 000	1 623 000	▲	▲
Доля вакантных площадей	1%	0,3%	0,1%	▽	▶
Ставка аренды[1], руб./кв. м/год	6 250	8 500	11 500	▲	▲
Диапазон цены продажи сухого склада класса А, руб./кв. м	60 000 – 67 000	75 000 – 80 000	80 000 – 85 000	▲	▲
Ставка капитализации	10%	11,5%	11,5%		
Диапазон операционных расходов (OPEX), руб./кв. м/год	1 200-1 500	1 600 – 2 000	1 500 - 2 500		

[1] Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов
[2] Динамика в сравнении с 1П2023 г.
[3] Прогноз на 2024 г.

Рис. 43. Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС[80]

Среднее значение среднерыночных операционных расходов без учета коммунальных платежей по данным Ricci составляет 2 000 руб./кв. м/год без НДС (= (1 500+2 500)/2).

Таким образом, размер операционных расходов по различным источникам колеблется от 1 479 до 2 500 руб. без учета НДС за кв. м в год и в среднем составляет 1 975 руб. без учета НДС за кв. м в год[81].

Согласно справочным материалам Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт

Далее Оценщик анализирует уровень расходов производственно-складских объектов согласно Аналитическому исследованию Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01 июля 2024 года.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,05	0,40	**0,21**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,38	**0,21**
3	Складские помещения и здания	0,04	0,39	**0,20**
4	Производственные помещения и здания	0,03	0,38	**0,19**

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- *на управление объектом недвижимости;*
- *на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;*
- *на рекламу арендного бизнеса;*
- *коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;*
- *на уборку общей территории и общих помещений;*
- *на охрану общей территории и общих помещений;*
- *резервирование средств на текущий ремонт;*
- *налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).*

Примечание:

** - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.*

Рис. 44. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью[82]

[80] *Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона, 2 квартал 2024 г.*, https://ricci.ru/wp-content/uploads/2024/07/ricci_warehouse_market_report_2q2024-1.pdf

[81] *Средний размер операционных расходов согласно данным СДР-34, NF Group, Ricci (=(1 874+2 050+2 000)/3)*

[82] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2024 года*, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3515-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2024-goda

По представленным выше данным, диапазон операционных расходов для складских объектов составляет от 4% до 39%, в среднем 20%.

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), для складской недвижимости операционные расходы без учета коммунальных платежей составляют от 17,10% до 29,23%.

13. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,40	17,15	27,50
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,67	16,98	28,06

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)	22,94	17,10	29,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,54	18,06	29,77

Рис. 45. Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью[83]

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

- Средневзвешенная удельная цена предложения участков в Московской области для размещения объектов производственно-складского назначения в 4-м квартале 2022 г. составила 206,5 тыс. руб./сот. Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.
- Средняя цена предложения земельных участков в индустриальных парках Московской области в июне 2024 г. составляет 300 тыс. руб./сот.
- Диапазон цен предложения на участки производственно-складского назначения, расположенные сопоставимо с оцениваемыми, составляет от 191 667 до 299 949 руб. / сот. (НДС не облагается, без учета потенциального снижения в процессе торга).
- Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются: местоположение, назначение, обеспеченность инженерными коммуникациями, наличие строений на участке.
- Оцениваемые здания относятся к высококлассной недвижимости класса «А». Основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются местоположение, состояние, площадь, наличие погрузочно-разгрузочных площадей, наличие охраняемой территории с зоной маневрирования грузового транспорта и парковкой для большегрузных автомобилей и легковых автомобилей.
- Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе по итогам I полугодия 2024 года достиг 24,8 млн кв. м. Объем ввода составил 202 тыс. кв. м качественных складских объектов классов А и В, что на 66% ниже аналогичного показателя предыдущего года, более того, это минимальный показатель по итогам I полугодия за последние 6 лет.
- По итогам I полугодия 2024 года доля свободных складских площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях не превышая 0,1%. Предпосылки для роста показателя вакантных площадей отсутствуют, и к концу года ожидается сохранение доли вакантных площадей на околонулевом уровне.

[83] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024 г., ABN Group*

- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе по итогам I полугодия 2024 г. составила 11 000 руб./кв. м/год triple net. Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А составил 80 000- 110 000 руб. /кв. м без НДС.
- Диапазон цен предложения на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 74 400 до 85 280 руб./кв. м с НДС или от 62 000 до 75 000 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг.
- Диапазон арендных ставок на складские комплексы, сопоставимые с оцениваемым по местоположению и другим ценообразующим факторам по исследованиям Оценщика, составляет от 7 500 до 12 000 руб./кв. м в год без НДС (без учета операционных расходов и коммунальных платежей), а также без учета скидки на торг.
- Среднее значение скидки на торг при продаже складских объектов класса А составляет 10,93%.
- Согласно аналитическим источникам, средняя ставка капитализации для складских объектов составляет 11,01%.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных со спецификой рынка, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.
- Необходимость каких-либо прочих специальных допущений и ограничений, связанных с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией, кроме представленных в п. 1.4 Отчета и в описании расчета стоимости, в отношении оцениваемых объектов не выявлена.

Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования участков с существующей застройкой

Юридическая правомочность

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

Физическая осуществимость

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

Финансовая оправданность

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

Типичными вариантами распоряжения улучшениями могут служить следующие альтернативы:

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

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

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

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

Выводы:

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

Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

Согласно п. 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из

подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

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

2. Исходные данные Уровня 2 - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив

или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

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

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

  -подразумеваемая волатильность;

  -кредитные спрэды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.

2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.

3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

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

6.1.2. Выявление сопоставимых объектов

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

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

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.

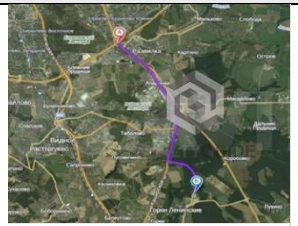
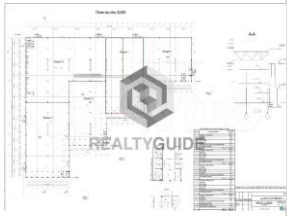
Табл. 25. Описание объектов сравнения[84]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	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 и с. 2	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Зелёное ш., 4с1	Московская область, г.о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, Новорязанское ш., с4
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и земельный участок, доверительное управление, аренда	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на здание и участок, 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	31 августа 2024 г.	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Скидка к цене предложения	x	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**15 768,0 / 17 247,9**	**42 000,0**	**6 000,0**	**20 000,0**	**9 600,0**
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административно-бытовых помещений, %	7,987% / 5,51%	3,6%	5,0%	10,0%	4,2%
Доля складских площадей, %	92,013% / 94,49%	96,4%	95,0%	90,0%	95,8%
Класс качества	A	A	A	A	A
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

[84] Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	https://domodedovo.domclick.ru/card/sale__warehouse__2056061388	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/6000_m2_skladskoy_kompleks_vlksm_a_2965585188	https://www.cian.ru/sale/commercial/300973339/	https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9600_m_4344188803
Источник данных	x	АН Realty-Guide, тел.: +7 977 086-41-02	АН Realty-Guide, тел.: +7 958 488-72-14	Валерия Дедова, +7 964 782-46-67	Сергей, +7 958 700-22-29
Цена предложения, руб.	**?**	**3 124 800 000**	**480 000 000**	**1 800 000 000**	**864 000 000**
НДС	x	Включен	Включен	Включен	Включен
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	**?**	**74 400**	**80 000**	**90 000**	**90 000**
Текст объявления	x	Складской комплекс «Северное Домодедово» класса А. Продажа помещения площадью 42 000,0 кв. м. Стоимость кв. метра 74 400,00 руб. включая НДС, возможен торг. Складской комплекс «Северное Домодедово» расположен по адресу: ул. Логистическая, 1/14, Домодедово, Московская область, Домодедовский район	Складской комплекс «ВЛКСМ» класса А. Площадь - 6 000 м2. Стоимость за 1 м2 - 80 000 р. Стоимость площади - 480 000 000 р. Система налогообложения - УСН Готовность - готово к въезду Этаж - 1 Статус - свободен Характеристики здания Адрес - Зелёное ш., 4с1, Московская область, Ленинский район Класс - А Площадь здания - 21 541 м2 Полезная площадь - 21 541 м2 Этажность - 2 Год постройки - 2013 Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.	Номер помещения - 383 Продажа помещения от собственника (без комиссии); Скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается; Помещение находится на охраняемой территории; Назначение: Склад Транспортная доступность: Федеральная трасса М4-Дон Удаленность от МКАД: 17 км. Строительство складских помещений класса А по модели Build-to-suit под ваши требования. Немецкие технологии. Средний срок возведения здания - 5 месяцев. Строительство «под ключ». Богатая комплектация. Соответствие стандартам FM global. Готовые инженерные коммуникации и инфраструктура. Снижение эксплуатационных расходов за счет энергоэффективности зданий. Соответствие международным стандартам пожарной безопасности. Build-to-suit (BTS) - это современный механизм строительства различных видов зданий под конкретные технические требования. Build-to-suit дословно переводится как «строить, чтобы удовлетворяло требованиям» или более привычный русский	Продам склад. Класс А. Площадь по полу 9200 кв. м, плюс АБЧ 400 кв. м. Антресоли над зоной доков нет. Доки 9 шт. плюс одни нулевые ворота. Докшелтеры + доклевеллеры. Каркас из ж/б колонн. Стены: сендвич-панели. Кровля: мембрана. Высота дониза ферм - 12 м. Пожарная сигнализация. Спринклерное пожаротушение. Год постройки 2023.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
				вариант «строить под ключ». Преимущества модели Build-to-suit. Нет необходимости тратить время и деньги на поиск подходящего варианта или на перепланировку помещения, не соответствующего требованиям. Вы получаете качественное помещение с современной инфраструктурой и техническими характеристиками, идеально соответствующими его нуждам. Возможность сэкономить около 40-50% средств по сравнению с покупкой и перепланировкой уже готового здания. Можно до начала строительства учесть стратегические планы развития компании. Например, построить склад большей площади. Тогда можно будет прибыльно сдавать неиспользуемые квадраты в аренду, а позже (с ростом компании) расшириться без лишних затрат. Технические характеристики: Свободная площадь: 20000 м2; Этаж: 1; Высота потолка: 12 м; Температурный режим: Теплый; Промышленные ворота: 20 шт.; Пол: Бетон-антипыль; Коммерческие условия: Предварительная стоимость 90 000 руб./кв. м, включая НДС.	
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	Площадь административно-бытовых помещений 1500 кв. м, имеется стеллажное оборудование. Год постройки 2007.	Площадь административно-бытовых помещений около 300 кв. м, может быть скорректирована под покупателя, стеллажное оборудование отсутствует	Площадь административно-бытовых помещений ориентировочно 2 000 кв. м, стеллажное оборудование отсутствует.	Стеллажное оборудование отсутствует, цена с НДС

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Фото			 		

6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$К_{обр} = \frac{1}{К_{пр}}, \text{где:}$$

- $К_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $К_{обр}$ – обратный коэффициент.

6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом на Объект оценки является право собственности, статус общей долевой собственности не учитывался Оценщиком (см. п. 3.3. Отчета). Объекты-аналоги представлены к продаже на таком же праве, корректировка не требуется.

На земельные участки под всеми объектами-аналогами оформлено право собственности, корректировка не требуется.

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

По состоянию на дату оценки помещения Объекта оценки сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Анализ влияния данного ограничения (обременения) представлен в п. 3.7 и 6.4 Отчета. Согласно анализу условия договора аренды у Оцениваемых объектов №1-3 соответствуют рыночным. По итогам анализа так же сделан вывод, что условия договоров аренды (оцениваемые объекты №4-5) соответствовали рыночным на дату заключения договоров, однако, в связи с изменениями на рынке складской недвижимости по состоянию на дату оценки отличаются от рыночных.

Из отчетов Knight Frank (имеются в распоряжении Forbes) следует, что в 2017 году было арендовано 0,804 млн кв. м по средней ставке 3 700 руб./кв. м/год. В 2018-м — 1,175 млн кв. м по средней ставке 3 650 руб./кв. м/год. В 2019-м — 1,301 млн кв. м по средней ставке 3 900 руб./кв. м/год. В 2020 году — 1,681 млн кв. м по средней ставке 4050 руб./кв. м/год. И, наконец, в 2021 году — 2,33 млн кв. м по средней ставке 5 500 руб./кв. м/год.[85]

Оценщик не обладает информацией о величине арендных ставок, базовой арендной плате, срокам аренды по объектам-аналогам, кроме того, допускает, что ставки аренды также могут отличаться от рыночных, если договоры аренды заключены некоторое время назад. Учитывая небольшой оставшийся временной период действия долгосрочных договоров аренды у оцениваемых объектов №4-5 (декабрь 2024 г. и сентябрь 2025 г.), рыночные условия долгосрочного договора аренды у оцениваемых объектов №1-3, а также отсутствие данных по объектам-аналогам для корректного расчета корректировки на условия договоров аренды, то Оценщик не вводил корректировку во избежание погрешностей.

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

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

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,93	7,51	14,87
Складские объекты класса «В»	10,52	7,21	14,15

Рис. 46. Скидки на торг[86]

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,93%.

Табл. 26. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	?	74 400	80 000	90 000	90 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности на здание и земельный участок, доверительное управление, аренда	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности на помещение и участок, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	74 400	80 000	90 000	90 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	74 400	80 000	90 000	90 000
Дата продажи	31 августа 2024 г.	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	74 400	80 000	90 000	90 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-10,93%	-10,93%	-10,93%	-10,93%
Скорр. цена, руб./кв. м	х	66 268	71 256	80 163	80 163
Последовательные корректировки, суммарно	*х*	*-10,93%*	*-10,93%*	*-10,93%*	*-10,93%*
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	х	66 268	71 256	80 163	80 163

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (https://yandex.ru/maps/). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

[86] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.*

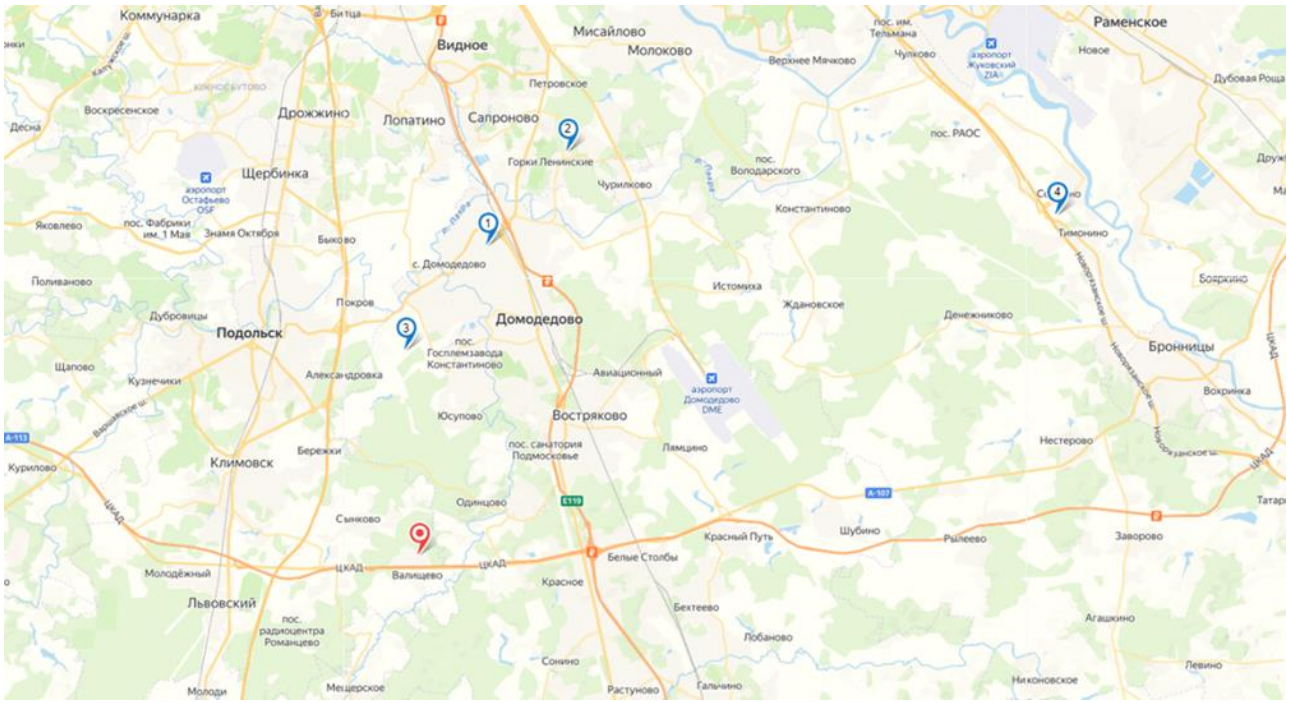


Рис. 47. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемых объектов (красная метка) на карте

Учитывая сложившийся на дату проведения оценки дефицит предложения высококлассных складских объектов в г. о. Подольск, рассматривались предложения объектов, расположенных в близлежащих городских округах (Домодедово, Раменский, Ленинский). Поскольку объекты-аналоги №№1-3 расположены в южном направлении относительно МКАД, то введение корректировки не требуется. Объект-аналог №4 расположен в юго-восточном направлении относительно МКАД (г. о. Раменский), необходима корректировка.

Размер корректировки рассчитан исходя из соотношения ставок аренды, согласно рыночным данным, в зоне расположения оцениваемых объектов и объекта-аналога №4.

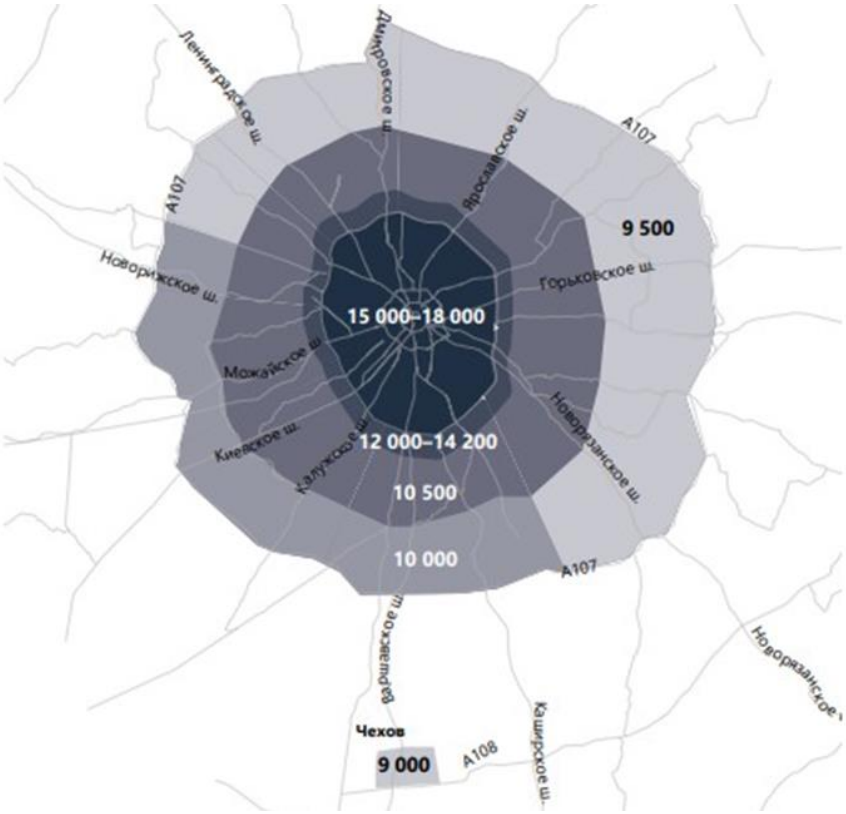


Рис. 48. Экспертная оценка запрашиваемых ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net[87]

В данном случае оцениваемые объекты и все объекты-аналоги расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №2 данного Отчета).

Объект-аналог №2 расположен непосредственно рядом с зоной до 10 км от МКАД. В связи с территориальной близостью к зоне до 10 км от МКАД, вводилась корректировка на территориальную зону для объекта-аналога №2.

[87] *NF Group. Рынок складской недвижимости Московского региона. I полугодие 2024 г., https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-i-polugodie-2024*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,17

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

Рис. 49. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[88]

Табл. 27. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Зелёное ш., 4с1	Московская область, г.о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, Новорязанское ш., с4
Ставка аренды на склады класса А, руб./ кв. м/ год	10 000	10 000	10 000	10 000	9 500
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	5,26% =((10 000 / 9 500-1)*100%)
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 (приближен к зоне до 10 км от МКАД)	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Величина корректировки, %	х	0,00%	-9,09% (=1/1,1-1)	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.

[88] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68
	100–500	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52
	500–1000	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39
	1000–2000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27
	2000–5000	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17
	5000–10000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

Рис. 50. Зависимость от площади для объектов высококлассной складской недвижимости[89]

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№1,3 относятся к диапазону площади свыше 10 000 кв. м, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№2,4 относятся к диапазону площади от 5 000 до 10 000 кв. м, необходима корректировка.

Табл. 28. 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	42 000,0	6 000,0	20 000,0	9 600,0
Величина корректировки, %	x	0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемые объекты являются зданиями с земельными участками. Объекты-аналоги представлены помещениями в складских комплексах. Однако, учитывая размер объектов и наличие у объектов-аналогов выделенного земельного участка, корректировка не вводится.

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

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

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№3,4 находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2019-2020 гг., объект-аналог №4 – в 2023 г., объект-аналог №3 – на стадии строительства и предлагается к продаже «build-to-suit»), введение корректировки не требуется. Объекты-аналоги №№1,2 находятся в хорошем состоянии, но года строительства объектов значительно отличаются (2007 г. и 2013 г. соответственно), требуется введение корректировки.

[89] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящемся в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Рис. 51. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[90]

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

Табл. 29. Расчет корректировок на техническое состояние

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

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

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

Корректировка на площадь административно-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	1,60	1,24	1,95

Рис. 52. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей складского комплекса [91]

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

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

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

[90] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г. (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[91] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ABN Group, 01.01.2024 г.*

- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($С_{пр}$=1,6).

Табл. 30. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 1-3

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0	42 000,0	6 000,0	20 000,0	9 600,0
Доля административных помещений, %	7,987%	3,6%	5,0%	10,0%	4,2%
Доля складских площадей, %	92,013%	96,4%	95,0%	90,0%	95,8%
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0479	1,0214	1,0300	1,0600	1,0250
Величина корректировки, %	x	2,59%	1,74%	-1,14%	2,24%

Табл. 31. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов № 4-5

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9	42 000,0	6 000,0	20 000,0	9 600,0
Доля административных помещений, %	5,51%	3,6%	5,0%	10,0%	4,2%
Доля складских площадей, %	94,49%	96,4%	95,0%	90,0%	95,8%
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,0330	1,0214	1,0300	1,0600	1,0250
Величина корректировки, %	x	1,14%	0,29%	-2,54%	0,78%

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

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У оцениваемых объектов и объекта-аналога №1 имеется стеллажное оборудование. У объектов-аналогов №№2,3,4 данное оборудование отсутствует, требуется корректировка.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,19	**1,11**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	**1,08**

Рис. 53. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[92]

Корректировка принимается по среднему значению диапазона.

[92] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2024 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3512-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2024-goda*

Табл. 32. Расчет корректировки на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Коэффициент	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	х	0,00%	8,00%	8,00%	8,00%

Корректировка на наиболее эффективное использование (позиционирование продавца). Корректировка не вводилась, т. к. все объекты позиционируются как складские с долей административно-бытовых.

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. У оцениваемых объектов и у всех объектов-аналогов имеются площадки для маневрирования и стоянки грузового и легкового транспорта. Иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены. Корректировка не требуется.

6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости Объекта оценки

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

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

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

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (1-ABS) / S, где:

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц (1-ABS) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

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

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

Табл. 33. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых объектов № 1-3 по рыночному (сравнительному) подходу

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**х**	**66 268**	**71 256**	**80 163**	**80 163**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Зелёное ш., 4с1	Московская область, г.о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, Новорязанское ш., с4
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	5,26%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	4 219
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 (приближен к зоне до 10 км от МКАД)	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	х	0,00%	-9,09%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-6 478	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	15 768,0	42 000,0	6 000,0	20 000,0	9 600,0
Корректировка, %	х	0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	-4 988	0	-5 611
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Класс качества	А	А	А	А	А
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	х	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	6 627	7 126	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	2,59%	1,74%	-1,14%	2,24%
Корректировка, руб./кв. м	х	1 719	1 240	-913	1 793
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	5 700	6 413	6 413
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*х*	*1,13*	*1,02*	*1,07*	*1,08*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**х**	**74 786**	**72 815**	**85 590**	**86 649**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения) (ABS), %	х	12,59	35,83	9,14	22,50
1-ABS (абсолютная валовая коррекция)	х	0,87	0,64	0,91	0,78
Коэффициент вариации	х	*9%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	*16%*			
Весовой коэффициент	1,000	0,273	0,201	0,284	0,242
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**80 332**	**20 431**	**14 604**	**24 307**	**20 990**
Общая площадь улучшений, кв. м	15 768,0				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**1 266 674 976**				
Итоговая стоимость без НДС, руб.[93]	**1 068 825 147**				

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

Табл. 34. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и определение стоимости оцениваемых объектов № 4-5 по рыночному (сравнительному) подходу

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**x**	**66 268**	**71 256**	**80 163**	**80 163**
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 2	Московская обл., г. Домодедово, Северный микрорайон, ул. Логистическая, 1/14	Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Зелёное ш., 4с1	Московская область, г.о. Домодедово, д. Кучино	Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, Новорязанское ш., с4
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	5,26%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	4 219
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	x	0,00%	-9,09%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-6 478	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь улучшений, кв. м	17 247,9	42 000,0	6 000,0	20 000,0	9 600,0
Корректировка, %	x	0,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	-4 988	0	-5 611
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение 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	Очень хорошее	Хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	x	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	6 627	7 126	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Тип площадей	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	1,14%	0,29%	-2,54%	0,78%
Корректировка, руб./кв. м	x	753	210	-2 039	629
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

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	5 700	6 413	6 413
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
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 административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*x*	*1,11*	*1,01*	*1,05*	*1,07*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС	**x**	**73 723**	**71 781**	**84 374**	**85 418**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения) (ABS), %	x	11,14	34,39	10,54	21,05
1-ABS (абсолютная валовая коррекция)	x	0,89	0,66	0,89	0,79
Коэффициент вариации	x	*9%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*16%*			
Весовой коэффициент	1,000	0,275	0,203	0,277	0,245
Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта	**79 140**	**20 290**	**14 587**	**23 376**	**20 887**
Общая площадь улучшений, кв. м	17 247,9				
Итоговая стоимость с НДС, руб.	**1 364 998 806**				
Итоговая стоимость без НДС, руб.[94]	**1 149 605 338**				

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

6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельных участков

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Выбор метода расчета

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

Доходный подход. 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 оцениваемых земельных участков. Но, принимая во внимание, что использование этих методов потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, затрат на строительство, сроков, будущих ставок аренды и т п.), Оценщик считает некорректным их использование для расчета стоимости земли.

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

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

Выявление сопоставимых объектов и проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 2 к Отчету. По ряду аналогов уточнены адреса, площади и иные характеристики объектов.

Табл. 35. Описание объектов сравнения для оценки земельных участков[95]

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №3	Оцениваемый объект №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево		Московская обл., г.о. Подольск, мкр-н Львовский	Московская область, г Подольск, д Большое Толбино	Московская область, Городской округ Подольск, деревня Лаговское, земельный участок 104	Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК		Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги		В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)
Кадастровый номер	50:27:0020806:2718	50:27:0020806:2525	50:27:0010304:6	50:27:0000000:133459	50:27:0030722:265	50:28:0110150:6642, 50:28:0110150:6631, 50:28:0110150:6630
Тип объекта	Условно свободный земельный участок		Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются		Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	31 августа 2024 г.		Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Скидка к цене предложения	x	x	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Общая площадь, сот.	**376,32**	**343,51**	**120,00**	**764,51**	**130,00**	**118,02**
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка[96]		Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути		Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населённых пунктов		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

[95] Вся недостающая информация по объектам-аналогам уточнялась в результате интервьюирования. В случае несовпадения данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценщиком отдавался приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

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

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №3	Оцениваемый объект №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности		Под строительство рыбоперерабатывающего цеха	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности	Для размещения складских помещений	Склады (6.9)
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
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Точная ссылка	x	x	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_3529589216	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_promnaznacheniya_949235161	https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_1095641929	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267774241/
Источник информации	x	x	Иван, +7 993 405-30-32	Александр, +7 933 405-24-84	Александр, +7 933 405-24-84	Евгений Фаянцев, +7 985 096-37-90
Цена предложения, руб.	**?**	**?**	**23 000 000,00**	**200 000 000,00**	**25 000 000,00**	**35 400 000,00**
Цена предложения, руб./сот.	**?**	**?**	**191 667**	**261 605**	**192 308**	**299 949**
Текст объявления	x	x	Продается собственником участок промназначения 1.3 га в городе Подольск. Срочно! Кадастровый номер: 50:27:0010304:6 Коммуникации находятся непосредственно у границы участка. Если у вас возникли вопросы, звоните – мы с удовольствием на них ответим. 27 км от МКАД Возможен торг! Цена актуально до 20 июня.	Продаётся зем. участок 7,7 га расположенный по адресу: Московская область, городской округ Подольск, Сельское поселение Лаговское, дер.Большое Толбино. Участок находится в собственности, разрешенное использование-для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности.	Продаётся участок площадью 130 соток, примыкает к трассе Крым. Расположение: Московская область, г.о. Подольск, деревня Лаговское. Удобная транспортная доступность: Симферопольское шоссе, 25 км от МКАД. Коммуникации: электроснабжение. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - промышленные земли (складские помещения). Оформлено в собственность.	Эксклюзив. Продам земельный участок промышленного назначения 118 сот. вдоль Каширского ш., г. Домодедово (возможна покупка частями). В соответствии с генпланом города Домодедово участок расположен в многофункциональной производственной зоне, возможное назначение: торговля, коммерция, склады, офисы, автосервисы и стоянки, производство, гостиницы, спорт, отдых, объекты коммунального обслуживания. Адрес: г. Домодедово, мкр. Белые столбы, Рождественская улица, д.5 Газ, электричество по границе участка, официальный заезд с Каширского ш.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект №3	Оцениваемый объект №5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
						Цена: 35 400 000 руб. за сот. (300 000 руб. сот) рассрочка, возможна покупка частями. Есть и другие участки на продажу.
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	х	-	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Кадастровые номера земельных участков 50:28:0110150:6642, 50:28:0110150:6631, 50:28:0110150:6630
Фото	х	х				

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.

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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$К_{обр} = \frac{1}{К_{пр}}, \text{где:}$$

- $К_{пр}$ – прямой коэффициент;
- $К_{обр}$ – обратный коэффициент.

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Оцениваемым правом земельных участков Объекта оценки является право общей долевой собственности (право собственности[97]). Объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, корректировка не требуется.

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

Согласно сведениям Публичной кадастровой карты установлено, что оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в зонах с особыми условиями использования территории, связанных с безопасностью объектов воздушного пространства (приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово)). Какие-либо иные ограничения (обременения) объектов-аналогов не выявлены. Корректировка не требуется.

[97] *см. п. 3.3 Отчета*

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

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

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг. Величина скидки на торг определялась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДУСТРИАЛЬНУЮ ЗАСТРОЙКУ

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,35	7,03	16,19

Рис. 54. Скидка на торг[98]

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 12,35%.

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

[98] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

Табл. 36. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./сот.	?	191 667	261 605	192 308	299 949
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
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	191 667	261 605	192 308	299 949
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	191 667	261 605	192 308	299 949
Дата продажи	31 августа 2024 г.	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	191 667	261 605	192 308	299 949
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
Скорр. цена, руб./сот.	x	167 996	229 297	168 558	262 905
Последовательные корректировки, суммарно	*x*	-12,35%	-12,35%	-12,35%	-12,35%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	x	167 996	229 297	168 558	262 905

Корректировка на местоположение. В данном случае оцениваемые объекты расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК. Подобранные объекты-аналоги расположены в зоне между ММК и МБК, необходима корректировки. При этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД, корректировка не требуется.

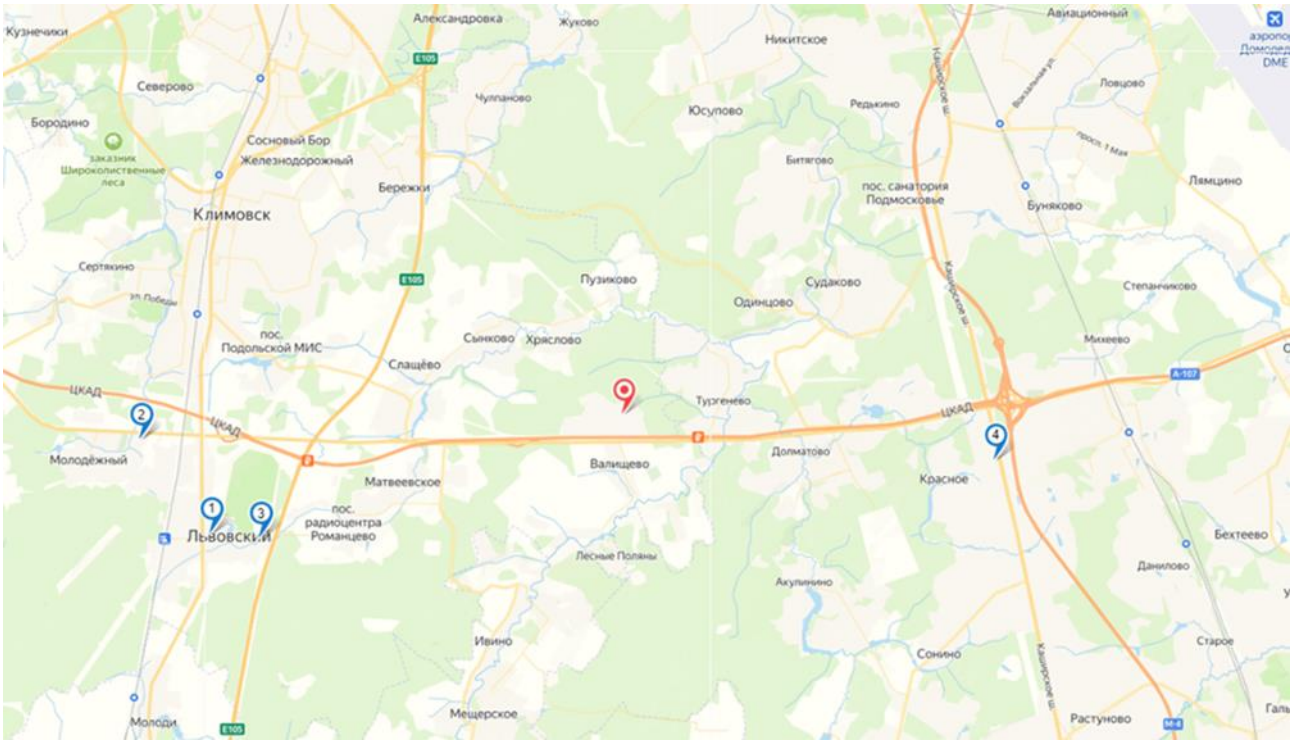


Рис. 55. Месторасположение объектов-аналогов (1-4) и оцениваемых объектов (красная метка) на карте

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,16
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	1,11	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,06	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,13	1,05	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

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

Рис. 56. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[99]

Учитывая, что объекты-аналоги расположены на незначительном удалении от ММК, корректировка для них принимается на минимальном уровне.

Табл. 37. Расчет корректировок на зону расположения участка

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Величина корректировки, %	х	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,16	1,06	1,26

Рис. 57. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно крупных дорог / магистралей[100]

Для оцениваемых объектов и объектов-аналогов №№1,3 коэффициент принимается на среднем уровне в размере 1,16, для объектов-аналогов №№2,4 на максимальном уровне в размере 1,26.

[99] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

[100] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

Табл. 38. Расчет корректировок на расположение относительно автомагистралей

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)	В непосредственной близости от крупной автодороги	В непосредственной близости от крупной автодороги (первая линия)
Коэффициент	1,16	1,16	1,26	1,16	1,26
Величина корректировки, %	x	0,00%	-7,94% (= (1,16/1,26-1)×100%)	0,00%	-7,94%

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

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		<0,5	0,5–1	1–5	5–10	>10
	<0,5	1,00	1,10	1,23	1,39	1,57
	0,5–1	0,91	1,00	1,12	1,27	1,43
	1–5	0,81	0,89	1,00	1,13	1,28
	5–10	0,72	0,79	0,88	1,00	1,13
	>10	0,64	0,70	0,78	0,88	1,00

Рис. 58. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка[101]

Табл. 39. Расчет корректировок на площадь

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, сот.	376,32 / 343,51	120,00	764,51	130,00	118,02
Площадь, га	3,7632 / 3,4351	1,20	7,65	1,30	1,18
Величина корректировки, %	x	0,00%	13,00%	0,00%	0,00%

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

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

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

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

Корректировка на благоустройство участка. У оцениваемых участков имеются внутренние автодороги, площадки с твердым покрытием и другие виды благоустройства, 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, а также другие виды благоустройства, отсутствуют. Для определения вклада стоимости благоустройства в стоимость земельных участков далее Оценщик провёл расчет стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (п. 6.3. Отчета).

[101] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

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

Корректировка на категорию земельного участка. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены на землях населенных пунктов, корректировка не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (1-ABS) / S, где:

- К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц (1-ABS) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

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

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложений аналогов приведены далее.

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

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	х	167 996	229 297	168 558	262 905
Корректировки на местоположение объекта					
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево	Московская обл., г.о. Подольск, мкр-н Львовский	Московская область, г Подольск, д Большое Толбино	Московская область, городской округ Подольск, деревня Лаговское, земельный участок 104	Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК	Между ММК и МБК
Корректировка, %	х	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Корректировка, руб./сот.	х	8 400	11 465	8 428	13 145
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 (первая линия)
Корректировка, %	х	0,00%	-7,94%	0,00%	-7,94%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-18 198	0	-20 866
Корректировки на физические характеристики объекта					
Площадь, сот.	376,32; 343,51	120,00	764,51	130,00	118,02
Корректировка, %	х	0,00%	13,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	29 809	0	0
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение (скважина), электроснабжение, канализация (септик), газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Корректировка на экономические характеристики объекта					
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Благоустройство участка	Учитывается отдельно	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0	0

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на вид использования и (или) зонирование					
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности	Под строительство рыбоперерабатывающего цеха	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов III-V классов опасности	Для размещения складских помещений	Склады (6.9)
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка	Производственно-складская застройка
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*x*	*1,05*	*1,09*	*1,05*	*0,97*
Скорректированная стоимость, руб./сот.	x	**176 396**	**250 469**	**176 986**	**254 142**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	***x***	5,00	25,94	5,00	12,94
1-ABS (абсолютная валовая коррекция)	x	0,95	0,74	0,95	0,87
Коэффициент вариации	x	*20%*			
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	x	*31%*			
Весовой коэффициент	1,000	0,271	0,211	0,271	0,248
Удельная стоимость, руб./сот.	**211 458**	**47 725**	**52 832**	**47 885**	**63 016**

Табл. 41. Расчет стоимости земельных участков в рамках рыночного (сравнительного) подхода

Показатель	Площадь земельного участка, сот.	Удельная стоимость, руб./сот.	Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	Итоговая стоимость прав на земельный участок с учетом округления, руб.
Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (без учета произведенных работ по улучшению)	376,32	211 458	79 575 874,56	79 576 000
Земельный участок, общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с/п Лаговское, д. Валищево (без учета произведенных работ по улучшению)	343,51	211 458	72 637 937,58	72 638 000

6.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

Однако, согласно Заданию на оценку расчет стоимости земельных участков осуществляется с учетом произведенных работ по их улучшению. Данные работы были произведены в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., а также требуется произвести выделение стоимости Гаража по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, из общей величины стоимости комплекса.

В связи с тем, что стоимость работ, произведенных по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г., не представляется определить сравнительным подходом (на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости), то расчет их стоимости производился затратным подходом.

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

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

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках данного Отчета используется метод затрат воспроизводства.

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

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

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

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

В рамках данного Отчета для определения стоимости работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г. и стоимости Гаража по ПЗУ № Г9, учитывая отсутствие достаточной информации для расчета иными методами, применялся индексный метод. Кроме того, Гараж по ПЗУ № Г9 построен в 2020 г. и использование данных о фактических затратах на его строительство является наиболее достоверным индикатором величины его стоимости, чем использование усреднённых расценок по аналогичным объектам.

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

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

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

$$К_i = Ц_i / Ц_{баз}, \text{ где:}$$

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

Стоимость определяется по формуле:

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

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

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

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

Выпуск 106 · январь 2019

50

2

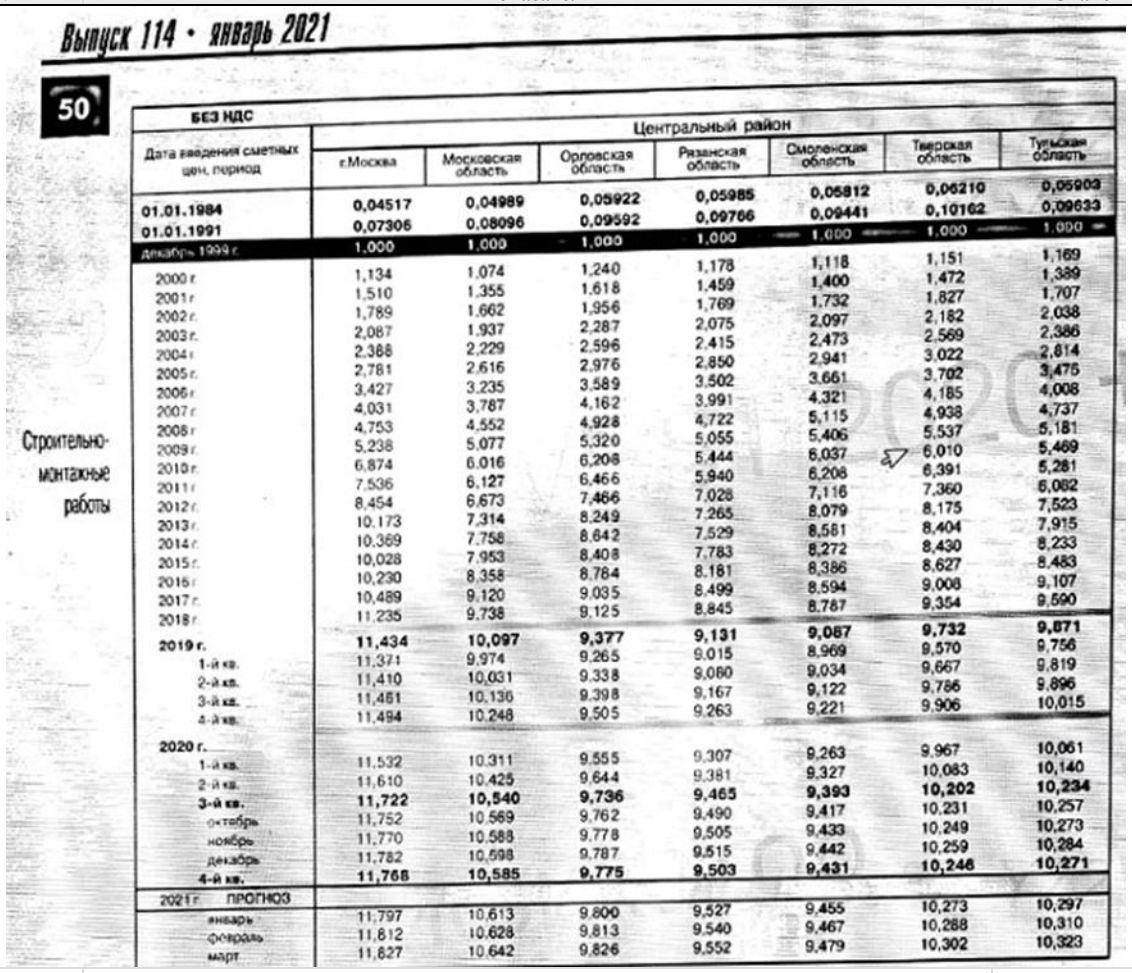
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	**0,04517**	**0,04989**	**0,05922**	**0,05985**	**0,05812**	**0,06210**	**0,05903**
01.01.1991	**0,07306**	**0,08096**	**0,09592**	**0,09766**	**0,09441**	**0,10162**	**0,09633**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	**10,489**	**9,120**	**9,035**	**8,499**	**8,594**	**9,008**	**9,107**
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,597	8,877	8,989
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	**11,304**	**9,810**	**9,168**	**8,924**	**8,841**	**9,452**	**9,644**
октябрь	11,319	9,906	9,197	8,954	8,909	9,491	9,692
ноябрь	11,336	9,935	9,208	8,968	8,923	9,508	9,706
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
4-й кв.	**11,335**	**9,930**	**9,209**	**8,968**	**8,923**	**9,508**	**9,705**
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,264	9,028	8,979	9,576	9,764
март	11,432	10,041	9,286	9,051	9,001	9,602	9,787

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

№	Показатель	Значение



Выпуск 114 • январь 2021

50

БЕЗ НДС

Строительно-монтажные работы

Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
Декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,206	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
2019 г.	**11,434**	**10,097**	**9,377**	**9,131**	**9,087**	**9,732**	**9,871**
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.							
1-й кв.	11,532	10,311	9,555	9,307	9,263	9,967	10,061
2-й кв.	11,610	10,425	9,644	9,381	9,327	10,083	10,140
3-й кв.	**11,722**	**10,540**	**9,736**	**9,465**	**9,393**	**10,202**	**10,234**
октябрь	11,752	10,569	9,762	9,490	9,417	10,231	10,257
ноябрь	11,770	10,588	9,778	9,505	9,433	10,249	10,273
декабрь	11,782	10,598	9,787	9,515	9,442	10,259	10,284
4-й кв.	**11,768**	**10,585**	**9,775**	**9,503**	**9,431**	**10,246**	**10,271**
2021 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,797	10,613	9,800	9,527	9,455	10,273	10,297
февраль	11,812	10,628	9,813	9,540	9,467	10,288	10,310
март	11,827	10,642	9,826	9,552	9,479	10,302	10,323

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

№	Показатель	Значение

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0066	1,0060
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0091	1,0093	1,0094	1,0090	1,0063	1,0124	1,0106
2 Кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0183	1,0134	1,0218	1,0206
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0205	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0424	1,0410	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
3 Кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0590	1,0444	1,0627	1,0655
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0483	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0586	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 Кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0855	1,0645	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0697	1,0748	1,0738	1,0644	1,0472	1,0598	1,0731
Ноябрь 2021	1,0971	1,1012	1,0978	1,0895	1,0678	1,0918	1,0993
Декабрь 2021	1,1101	1,1142	1,1104	1,1026	1,0785	1,1067	1,1156
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1273	1,1316	1,1277	1,1196	1,0947	1,1236	1,1331
Январь 2022	1,1157	1,1228	1,1190	1,1111	1,0865	1,1152	1,1243
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Март 2022	1,1360	1,1403	1,1363	1,1282	1,1028	1,1324	1,1420

Строительно-монтажные работы

7	Коэффициент перехода от конца декабря 2021 г. к концу декабря 2022 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 121 (октябрь 2022 г.), раздел 2.1)	1,1079

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4 Кв. 2021	**0,9840**	**0,9843**	**0,9852**	**0,9845**	**0,9871**	**0,9814**	**0,9824**
Октябрь 2021	0,9636	0,9647	0,9670	0,9653	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
Декабрь 2021	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2022	**1,0461**	**1,0490**	**1,0475**	**1,0426**	**1,0334**	**1,0403**	**1,0472**
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
2 Кв. 2022	**1,0833**	**1,0890**	**1,0863**	**1,0769**	**1,0605**	**1,0741**	**1,0858**
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
3 Кв. 2022	**1,0996**	**1,1054**	**1,1021**	**1,0920**	**1,0732**	**1,0892**	**1,1021**
Июль 2022	1,0950	1,1008	1,0977	1,0877	1,0694	1,0846	1,0974
Август 2022	1,0996	1,1054	1,1021	1,0920	1,0732	1,0892	1,1021
Сентябрь 2022	1,1041	1,1101	1,1066	1,0963	1,0769	1,0939	1,1068
4 Кв. 2022 Прогноз	**1,1133**	**1,1195**	**1,1156**	**1,1049**	**1,0844**	**1,1032**	**1,1162**
Октябрь 2022	1,1087	1,1148	1,1111	1,1006	1,0807	1,0985	1,1114
Ноябрь 2022	1,1133	1,1195	1,1156	1,1049	1,0844	1,1032	1,1161
Декабрь 2022	1,1179	1,1242	1,1201	1,1092	1,0882	1,1079	1,1209

Строительно-монтажные работы

№	Показатель	Значение
8	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московской области на июнь 2023 г., по сравнению с ценами на декабрь 2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 123 (апрель 2023 г.), раздел 2.1)	1,0272

Выпуск 123 • апрель 2023

64

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2023г.

Данные не предназначены для совместного использования с изданиями серии «Справочник оценщика»

2

ительно-
онтажные
работы

БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2022	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2 Кв. 2022	**0,9688**	**0,9685**	**0,9696**	**0,9707**	**0,9744**	**0,9692**	**0,9685**
Апрель 2022	0,9625	0,9619	0,9632	0,9648	0,9696	0,9636	0,9623
Май 2022	0,9687	0,9687	0,9697	0,9707	0,9743	0,9695	0,9684
Июнь 2022	0,9753	0,9749	0,9758	0,9766	0,9792	0,9745	0,9747
3 Кв. 2022	**0,9834**	**0,9831**	**0,9837**	**0,9842**	**0,9860**	**0,9828**	**0,9830**
Июль 2022	0,9793	0,9790	0,9797	0,9804	0,9826	0,9786	0,9788
Август 2022	0,9834	0,9831	0,9837	0,9842	0,9860	0,9828	0,9829
Сентябрь 2022	0,9875	0,9872	0,9877	0,9881	0,9894	0,9870	0,9871
4 Кв. 2022	**0,9958**	**0,9957**	**0,9959**	**0,9960**	**0,9965**	**0,9956**	**0,9957**
Октябрь 2022	0,9916	0,9914	0,9918	0,9920	0,9929	0,9913	0,9914
Ноябрь 2022	0,9958	0,9957	0,9959	0,9960	0,9964	0,9956	0,9957
Декабрь 2022	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***	***1,0000***
1 Кв. 2023	**1,0086**	**1,0088**	**1,0084**	**1,0082**	**1,0073**	**1,0090**	**1,0088**
Январь 2023	1,0043	1,0044	1,0042	1,0041	1,0036	1,0045	1,0044
Февраль 2023	1,0086	1,0087	1,0084	1,0082	1,0073	1,0090	1,0088
Март 2023	1,0130	1,0132	1,0127	1,0123	1,0110	1,0135	1,0133
2 Кв. 2023 Прогноз	**1,0217**	**1,0221**	**1,0212**	**1,0206**	**1,0184**	**1,0226**	**1,0222**
Апрель 2023	1,0173	1,0176	1,0169	1,0164	1,0147	1,0181	1,0178
Май 2023	1,0217	1,0220	1,0212	1,0206	1,0184	1,0226	1,0222
Июнь 2023	1,0261	1,0265	1,0255	1,0247	1,0221	1,0272	1,0267

9	Индекс потребительских цен с июля 2023 г. по июнь 2024 г. по непродовольственным товарам[102]	1,0700[103]

[102] *Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-июне 2024 года» (опубликовано 05 августа 2024 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241; https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202024%20года».pdf*

[103] *Коэффициент получен путем перемножения индексов за каждый месяц с июля 2023 г. по июнь 2024 г., данные за июль 2024 г. и август 2024 г. не опубликованы по состоянию на дату оценки*

№	Показатель	Значение

Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

на конец периода, в процентах к предыдущему периоду

	Все товары и услуги	В том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
		2023 год		
Январь	100,9	101,2	100,8	100,9
Февраль	100,9	101,1	99,9	101,6
Март	100,7	99,98	100,3	101,8
I квартал	**102,5**	**102,2**	**101,0**	**104,3**
Апрель	100,6	100,6	100,04	101,2
Май	100,8	100,1	100,5	101,6
Июнь	100,3	99,4	100,3	101,2
II квартал	**101,7**	**100,1**	**100,9**	**104,0**
Июль	100,7	100,7	101,3	100,2
Август	99,8	99,2	101,5	99,0
Сентябрь	100,6	100,8	101,1	100,04
III квартал	**101,2**	**100,7**	**103,9**	**99,3**
Октябрь	100,4	101,1	100,4	99,7
Ноябрь	101,1	101,4	100,3	101,5
Декабрь	100,3	101,5	100,1	99,2
IV квартал	**101,8**	**104,0**	**100,7**	**100,4**
Год	**107,7**	**104,6**	**106,1**	**113,2**
Декабрь 2022 г. к декабрю 2021г.	**107,3**	**107,1**	**106,6**	**108,1**

[1] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

окончание

	Все товары и услуги	В том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
		2024 год		
Январь	100,8	101,3	100,4	100,7
Февраль	100,8	100,7	100,1	101,6
Март	100,6	100,1	100,1	101,4
I квартал	102,2	102,1	100,6	103,8
Апрель	100,4	100,5	100,1	100,6
Май	101,2	100,8	100,4	102,4
Июнь	101,1	101,3	100,4	101,5
II квартал	**102,8**	**102,6**	**100,9**	**104,5**

10=5*6*7*8*9	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,4353
11=1*10	Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	423 184 382

Табл. 43. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

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

№	Показатель	Значение

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	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,356	8,764	8,181	8,366	8,627	8,463
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	**11,235**	**9,738**	**9,125**	**8,845**	**8,787**	**9,354**	**9,590**
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г.							
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	**11,410**	**10,031**	**9,338**	**9,080**	**9,034**	**9,667**	**9,819**
июль	11,452	10,086	9,351	9,125	9,079	9,733	9,844
август	11,463	10,100	9,362	9,136	9,091	9,747	9,856
сентябрь	11,469	10,221	9,460	9,239	9,197	9,878	9,969
3-й кв.	**11,461**	**10,136**	**9,398**	**9,167**	**9,122**	**9,786**	**9,896**
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	11,488	10,253	9,511	9,270	9,230	9,917	10,032
ноябрь	11,506	10,282	9,543	9,300	9,263	9,957	10,076
декабрь	11,524	10,316	9,574	9,331	9,296	9,997	10,119

4	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московского региона на декабрь 2020 г., по сравнению с фактическим ценами на декабрь 1999 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 114 (январь 2021 г.), раздел 2.1) [104]	10,5980
5=4/3	Коэффициент перехода от даты, по состоянию на которую определены затраты, к концу декабря 2020 г. для Московской области (расчет Оценщика)	1,0307
6	Коэффициент перехода от конца декабря 2020 к концу декабря 2021 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2021 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 118 (январь 2022 г.), раздел 2.1) [105]	1,1067
7	Коэффициент перехода от конца декабря 2021 г. к концу декабря 2022 г. для Московской области по сравнению с фактическим ценами на 01.01.2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 121 (октябрь 2022 г.), раздел 2.1) [106]	1,1079
8	Средний индекс цен на строительно-монтажные работы для Московской области на июнь 2023 г., по сравнению с ценами на декабрь 2022 г. без НДС (бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 123 (апрель 2023 г.), раздел 2.1) [107]	1,0272
9	Индекс потребительских цен с июля 2023 г. по июнь 2024 г. по непродовольственным товарам[108]	1,0700[109]
10=5*6*7*8*9	Индекс пересчета в цены на дату оценки	1,3891
11=1*10	Затраты на воспроизводство Гаража, руб. без НДС на дату оценки	12 937 182

[104] Скриншот источника информации представлен в таблице выше

[105] Скриншот источника информации представлен в таблице выше

[106] Скриншот источника информации представлен в таблице выше

[107] Скриншот источника информации представлен в таблице выше

[108] Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области // Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-июне 2024 года» (опубликовано 05 августа 2024 г.) – URL: https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241; https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202024%20года».pdf

[109] Коэффициент получен путем перемножения индексов за каждый месяц с июля 2023 г. по июнь 2024 г. (скриншот источника информации представлен в таблице выше), данные за июль 2024 г. и август 2024 г. не опубликованы по состоянию на дату оценки

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

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

Определение прибыли предпринимателя

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

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

СРД-34, май 2024 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ, %	
				Май 2023 г.	Май 2024 г.
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	20	23
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	17	19
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	16
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	14
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	11
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	74	79
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	53	56
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	46	45

Рис. 59. Данные о размере прибыли предпринимателя[110]

Оценщик использовал значение прибыли предпринимателя для складов-терминалов на расстоянии от 40 до 70 км от МКАД (оцениваемые объекты расположены более, чем в 30 км от МКАД), как наиболее сопоставимых объектов из представленных в Справочнике, в размере 56%.

Табл. 44. Расчет затрат на воспроизводство работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., на земельных участках с учетом прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство выполненных работ по земляным работам и благоустройству, руб. без НДС на дату оценки	423 184 382
Прибыль предпринимателя, %	56,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	660 167 635,75

Табл. 45. Расчет затрат на воспроизводство Гаража

Показатель	Значение
Затраты на воспроизводство, руб. без НДС на дату оценки	12 937 182
Прибыль предпринимателя, %	56,00%
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	20 182 003,88

[110] *Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», май 2024 г.*

Определение обесценения (износа и устареваний)

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 46. Критерии оценки технического состояния

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

Учитывая незначительные сроки эксплуатации (улучшения земельных участков проводились в 2018-2019 гг., а здание гаража построено в 2020 г. и фактически являются новыми объектами в очень хорошем состо-

янии) степень износа улучшений земельных участков принимается равной 10,0% (максимальное значение поддиапазона от 5 до 10%), степень износа здания гаража 7,5% (среднее значение диапазона «2-очень хорошее состояние») с учетом годов их постройки и стандартных сроков службы.

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

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

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

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

Табл. 47. Итоговый расчет стоимости затратным подходом работ, произведенных в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., на земельных участках

Показатель	Улучшения земельного участка, д. 4, с. 1 (корп. 9)	Улучшения земельного участка, д. 4, с. 2 (корп. 10)
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	660 167 635,75	
Физический износ	10,0%	
Функциональное устаревание	0,0%	
Экономическое обесценение	0,0%	
Величина совокупного обесценения (износа и устареваний)	10,0%	
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	594 150 872	
Площадь оцениваемого участка, кв. м	37 632	34 351
Площадь участков, на которых производились работы, кв. м	71 983	
Доля оцениваемого участка в общей площади участков, на которых производились работы	52,28%	47,72%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний) с учетом доли, руб.	310 616 195,70	283 534 676,30
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний) с учетом доли, руб. с учетом округления	310 616 000	283 535 000
Стоимость земельного участка как незастроенного, руб., НДС не облагается (см. п. 6.2 Отчета)	79 576 000	72 638 000
Стоимость земельного участка с учетом стоимости произведенных работ по улучшению, руб. с учетом округления	**390 192 000**	**356 173 000**

Табл. 48. Итоговый расчет стоимости затратным подходом Гаража

Показатель	Гараж
Затраты на воспроизводство (с учетом прибыли предпринимателя), без НДС, руб.	20 182 003,88
Физический износ	7,5%
Функциональное устаревание	0%
Экономическое обесценение	0%
Величина совокупного обесценения (износа и устареваний)	7,5%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний), руб.	18 668 354,00
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного обесценения (износа и устареваний) (стоимость объекта по затратному подходу), руб. с учетом округления	**18 668 000**

6.4. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = \frac{I}{R}$$, где:

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

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

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

(a) методы, основанные на расчете приведенной стоимости[111];

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта[112];
- E_q- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I_q-прогнозируемые денежные потоки;
- V_k- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);
- Y_q- норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

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

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

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

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

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

В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные договоры аренды с фиксированными на длительный период арендными платежами и темпом их роста или имеется возможность определить типичные условия возможных к заключению договоров аренды, что характерно для исследуемого сегмента недвижимости. Кроме того, данный метод позволяет учесть рыночные данные о ставках аренды после срока действия договоров аренды. Исходя из этого наиболее подходящим методом в данном случае является метод дисконтирования денежных потоков (метод, основанный на расчете приведенной стоимости). Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков основано на предположении, что потенциальный инвестор не заплатит за оцениваемое имущество большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества, а собственник

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

не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Данный метод оценки считается наиболее приемлемым с учетом инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий окупить ему вложенные средства. То есть результат, получаемый по данному методу, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки.

6.4.2. Определение продолжительности прогнозного периода

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

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

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

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

Определить длительность прогнозного периода Оценщик может исходя из следующих соображений:

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

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

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

Исходя из имеющихся данных, выбран прогнозный период, равный 3,33[113] года (исходя из даты оценки – 31 августа 2024 г.). Последний год прогнозного периода – 2027 г.

Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г. по оцениваемым объектам 1-3 заключен на срок до 16 марта 2027 г. Учитывая, что заключенный договор аренды имеет условия, соответствующие рыночным данным, его продление также возможно на рыночных условиях или возможно заключение договора аренды с новым арендодателем на рыночных условиях, исходя из экономически целесообразного и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, в постпрогнозный период, Оценщик допускает, что будет действовать аналогичный договор аренды (продлен текущий или заключен новый).

Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. по оцениваемым объектам 4-5 с Арендатором №1 заключен на срок до 06 декабря 2024 г., а Долгосрочный договор аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2, заключен до 22 сентября 2025 г. Учитывая, что условия договоров аренды не соответствуют рыночным на текущий момент, по окончании действия вышеуказанных договоров аренды по оцениваемым объектам 4-5 Оценщик использует рыночные данные о ставках аренды по аналогичным объектам, допуская, что правообладатель заключит новые договоры аренды/продлит имеющиеся но на рыночных условиях. Правообладателем не предоставлена информация о планируемых арендаторах или условиях новых договоров аренды

[113] *0,33 года – доля года с даты оценки (31 августа 2024 г.) по 31 декабря 2024 г.*

или проекты дополнительных соглашений по имеющимся договорам аренды, в связи с чем наиболее корректным Оценщик считает использование рыночных данных.

6.4.3. Прогноз доходов в составе денежного потока

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

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

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

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.4 Отчета);

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

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

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

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

В 2004 году BOMA и SIOR (Общество риэлторов промышленной и офисной недвижимости) выпустили стандарт для расчета площади складских и промышленных комплексов под названием «Standard Methods For Measuring Floor Area in Industrial Buildings» (BOMA/SIOR 2004). Спустя пять лет, в 2009 году стандарт получил аккредитацию Американского национального института стандартов (ANSI), был переиздан и переименован в BOMA/SIOR 2009. Стандарт описывает два различных метода измерения площадей помещений в складских и промышленных комплексах: метод наружной стены (метод А) и так называемый Drip Line метод (метод Б). Принцип стандарта BOMA/SIOR 2009 идентичен офисному стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 с разницей лишь в проведении границ при измерении площадей. BOMA/SIOR 2009 года содержит рекомендации в отношении готовых и незавершенных мезонинов. В 2012 году стандарт был обновлен и получил имя Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2012). Основной целью обновления была необходимость связать терминологию данного стандарта с вышедшим в 2010 году обновленным стандартом для офисных зданий[114]. Таким образом, имеется ввиду ANSI/BOMA Z65.2-2012 (для промышленных зданий).

Табл. 49. Краткая характеристика ANSI/BOMA Z65.2-2012[115]

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

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

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

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

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

Наименование	Площадь (БТИ), кв. м	Площадь BOMA, кв. м	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) *с 25 авг. 2021 г. по 24 авг. 2022 г.*	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) *с 25 авг. 2022 г. по 24 авг. 2023 г.*	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) *с 25 авг. 2023 г. по 24 авг. 2024 г.*	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) *с 25 авг. 2024 г. по 01 окт. 2024 г.*	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) *с 01 окт. 2024 г. по 01 окт. 2025 г.*
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	15 318,00	15 865,90	4 501,51	4 726,59	4 962,92	5 211,06	9 077,74

Сопоставление прогнозных величин доходов с ретроспективными показателями не проводится, т.к. динамика их изменения в период с даты заключения договора до 01 октября 2024 г. обусловлена фиксированными условиями долгосрочных договоров в части индексации (5%). Анализ темпа индексации приведен ниже по тексту Отчета.

Согласно Дополнительному соглашению №3 от 29 июля 2024 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. с 01.10.2024 г. произведена корректировка условий договора аренды, направленная на формирование среднерыночного денежного потока, начиная с 01.10.2024 г. и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается путем увеличения действующего размера на величину последнего опубликованного индекса ИПЦ (индекса потребительских цен), но в любом случае не менее чем 4% и не более чем 8% в год (индексация проводится с применением последнего опубликованного индекса ИПЦ по России за период равный 12 месяцам, предшествующим дате индексации).

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

Наименование	Площадь (БТИ), кв. м	Площадь BOMA, кв. м	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) *с 06 дек. 2021 г. по 05 дек. 2022 г.*	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) *с 06 дек. 2022 г. по 05 дек. 2023 г.*	Ставка, руб. кв. м/год, (без НДС) *с 06 дек. 2023 г. по 05 дек. 2024 г.*
Помещения, расположенные в Универсальном индустриальном здании, 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	1 309,60	1 370,76	4 079,25	4 283,21	4 497,37

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

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

Наименование	Площадь (БТИ), кв. м	Площадь BOMA, кв. м	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 22 сент. 2021 г. по 21 сент. 2022 г.*	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 22 сент. 2022 г. по 21 сент. 2023 г.*	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 22 сент. 2023 г. по 21 сент. 2024 г.*	Средневзвешенная ставка, руб. кв. м/год (руб./машиноместо/год), (без НДС) *с 22 сент. 2024 г. по 21 сент. 2025 г.*
Помещения, расположенные в Универсальном индустриальном здании, 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	15 891,70	16 128,84	4 232,43	4 444,05	4 666,26	4 899,57

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

Далее Оценщик произвел расчет рыночной арендной ставки для складские помещения оцениваемых объектов. Был применен метод сравнения продаж сравнительного подхода, описанный ранее. Выборка и правила отбора объектов-аналогов приведена в разделе 4.4.1 данного Отчета.

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

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

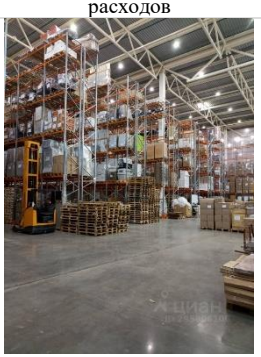
Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 2 к Отчету.

Табл. 53. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (аренда)

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1 и с. 2	Московская область, Подольск городской округ, Бережки деревня, М-2 Крым, 43-й км, вл1с1	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория, 50	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл. "Склады 104", стр. 5/2	Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня	Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, ул. Рябиновая, 14к1
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	Зона между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	31 августа 2024 г.	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024	Август 2024
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Площадь улучшений, кв. м	**15 865,9 / 17 499,6**	**10 000,0**	**16 000,0**	**20 000,0**	**15 000,0**	**5 135,0**
Тип площадей	Складские	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля складских площадей, %	100,00%	94,0%	95,6%	97,5%	96,7%	90,3%
Доля административно-бытовых помещений, %	0,00%	6,0%	4,4%	2,5%	3,3%	9,7%
Класс качества	А	А	А	А	А	А
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское[116]	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование

[116] *Ведется расчет базовой ставки по складским помещениям, для целей расчета доля административно-бытовых помещений принята нулевой*

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Точная ссылка	x	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/303071690/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/276093511/	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/267269266/	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/295806106/
Источник данных	x	АН HERZEN. Индустриальная Недвижимость, +7 964 782-60-36	Сергей Абрамян, +7 965 288-53-34, +7 916 343-51-98	АН Лидер, Николай, +7 903 142-95-31	Сергей Абрамян, +7 965 288-53-34, +7 916 343-51-98	АН ПСН-Риэлти, +7 915 374-57-90
Арендная плата, руб.	**?**	**8 640 000**	**13 333 334**	**12 500 000**	**12 500 000**	**5 135 000**
НДС в арендной плате	x	Включен	Включен	Не включен	Включен	Не включен
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС, без учета OPEX без коммунальных расходов	**?**	**8 640**	**8 333**	**7 500**	**8 333**	**12 000**
Коммунальные расходы	**Не включены**	**Не включены**	**Не включены**	**Не включены**	**Не включены**	**Не включены**
Операционные расходы за исключением коммунальных расходов	**Не включены**	**Не включены**	**Не включены**	**Не включены**	**Не включены**	**Не включены**
Текст объявления	x	Услуги ответственного хранения. Уникальный номер помещения - 6692. Помещение находится на огороженной и охраняемой территории. Склад ответственного хранения класса А. Удобное расположение: 28 км. до МКАД. Технические характеристики: Рабочая высота склада: 12 м. Шаг колонн: 12 х 24 м. Нагрузка на пол: 7 т/кв. м Количество ворот: 24 шт. Парковка для грузового и легкового транспорта Оптоволоконные коммуникации связи Пропускная система Охранная и пожарная сигнализации Спринклерная система пожаротушения Зона стеллажей для паллетного хранения	Складское помещение площадью от 4 000 до 16 000 кв. м. Параметры помещения: - антипылевые полы - 1000 кВт электричества - 9 ворот докового типа - высота потолков от 12 м - вода, канализация -спринклерная система пожаротушения	Сухой отапливаемый склад Рабочая высота потолка - 12м Шаг колонн12*24 Нагрузка на пол 7 т/кв. м 1 док на 750 кв. м 17 доковых ворот оборудованных докливеллерами и докшелтерами + 1 ворота в ноль Спринклерная система пожаротушения, сигнализация Электрические мощности Зарядная комната Парковка для погрузчиков Ставка сухого склада м/год- Triple net Коммунальные услуги по факту потребления. Закрытая территория, охрана, видеонаблюдение Доступ 24/7 Парковка для грузовых и легковых автомобилей	Склад класса А+ площадью 3 500-15 000 м², со стеллажами. Склад расположен на 1 этаже. Доп. услуги хранения.	Арт. 35812447 Современный складской комплекс "А" класса. Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается. Удобная транспортная развязка. Есть все коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация, электрические мощности по запросу арендатора. Установлено автоматическая система пожаротушения. Высота потолка - 12 м. Полы- антипылевые. Ворота доковые. Огороженная и охраняемая территория. Круглосуточный режим работы 24\7.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
		Мезонин для обработки мелкоштучного товара Огороженная территория. Удобный заезд. Все условия для комфортной работы.		Есть оборудованная открытая площадка- 3.3га Все коммуникации Своя котельная Отличная транспортная доступность Рядом М4, ЦКАД, Аэропорт Домодедово, ЖД станция Отличная инфраструктура, рядом магазины, АЗС, Автосервисы и ТД.		
Информация, полученная в результате интервьюирования	х	Площадь административно-бытовых помещений 600 кв. м	Ставка аренды с НДС, без учета OPEX без коммунальных расходов. Площадь административно-бытовых помещений около 700 кв. м.	Площадь административно-бытовых помещений 500 кв. м	Ставка аренды с НДС, без учета OPEX без коммунальных расходов. Площадь административно-бытовых помещений около 500 кв. м.	Площадь административно-бытовых помещений 500 кв. м. Год постройки 2019. Ставка аренды без НДС, без учета OPEX без коммунальных расходов
Фото						

Проверка достоверности информации о сделках/предложениях

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

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

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена аренды 1 кв. м площади улучшений в мес. без НДС и без расходов по коммунальным платежам, а также без операционных расходов (OPEX) (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.

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:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по первым четырем элементам сравнения (первой группе) производятся последовательно в вышеуказанном порядке. Итоговое значение корректирующего коэффициента по второй группе, т.е. по всем остальным элементам сравнения, определяется как произведение корректировок по каждому элементу сравнения.

Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между Объектом оценки и аналогами

Внесение корректировок по I группе элементов сравнения

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

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

Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки). Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик

может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

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

Величина скидки на торг определялась согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,08	6,11	13,78
Складские объекты класса «В»	9,57	6,03	13,24

Рис. 60. Скидки на торг[117]

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение скидки на торг в размере 10,08%.

Табл. 54. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв. м в год без НДС	?	8 640	8 333	7 500	8 333	12 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	х	8 640	8 333	7 500	8 333	12 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	х	8 640	8 333	7 500	8 333	12 000
Дата продажи	31 августа 2024 г.	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24	авг.24
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	х	8 640	8 333	7 500	8 333	12 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	х	-10,08%	-10,08%	-10,08%	-10,08%	-10,08%
Скорр. цена, руб./кв. м в год без НДС	х	7 769	7 493	6 744	7 493	10 790

[117] Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group

Элемент сравнения	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Последовательные корректировки, суммарно	*x*	-10,08%	-10,08%	-10,08%	-10,08%	-10,08%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м в год без НДС	x	7 769	7 493	6 744	7 493	10 790

Корректировка по II группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение (территориальную зону). Анализ расположения объектов проводился на основании данных сервиса «Яндекс. Карты» (https://yandex.ru/maps/). При проведении анализа Оценщик учитывает классификацию типовых территориальных зон согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2024 г.

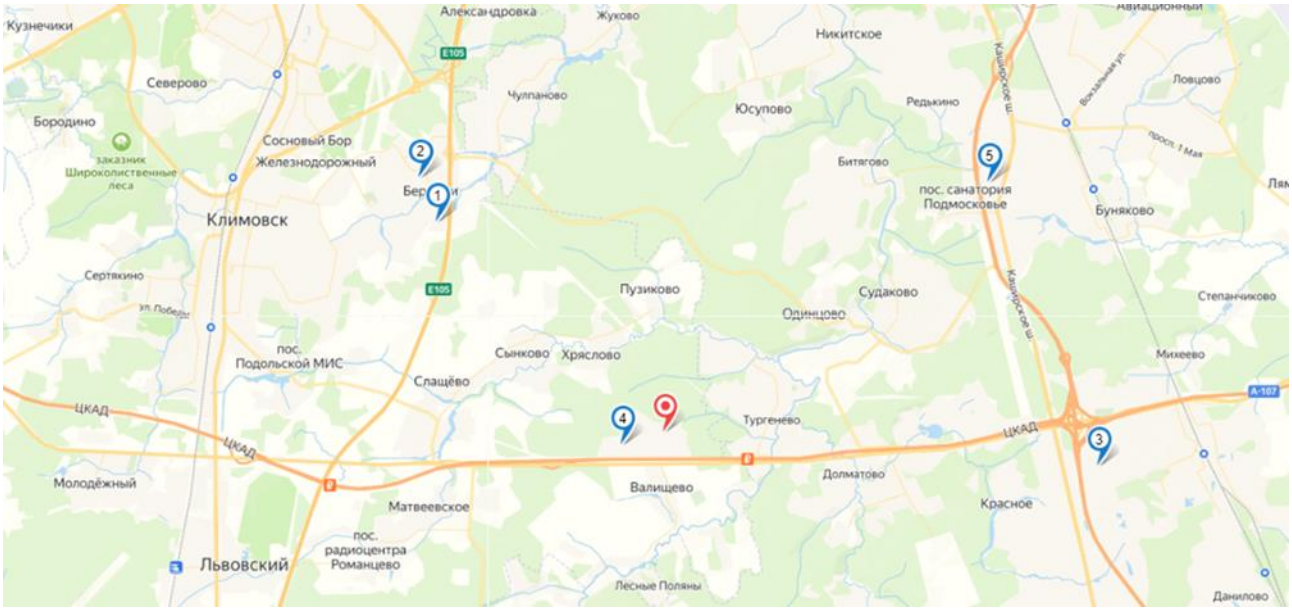


Рис. 61. Месторасположение объектов-аналогов (1-5) и оцениваемых объектов (красная метка) на карте

В данном случае оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№ 1,2,4,5 расположены в территориальной зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК (расстояние от МКАД объектов-аналогов указано на скриншотах источников информации, приведенных в Приложении №2 данного Отчета), при этом объекты расположены в одном направлении относительно МКАД. Введение корректировки не требуется. Объект аналог №3 также расположен в южном направлении, но в зоне между ММК и МБК, необходима корректировка.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,03	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,17

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

Рис. 62. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения[118]

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

Табл. 55. Расчет корректировок на местоположение

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Территориальная зона	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Зона между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Величина корректировки, %	х	0,00%	0,00%	5,00%	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.

[118] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,21	1,32	1,44	1,55	1,68	1,79	1,92
	100–250	0,91	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	1,63	1,75
	250–500	0,83	0,91	1,00	1,09	1,19	1,28	1,39	1,48	1,59
	500–1000	0,76	0,83	0,92	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,46
	1000–1500	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,34
	1500–2000	0,64	0,71	0,78	0,85	0,93	1,00	1,08	1,16	1,24
	2000–5000	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14
	5000–10000	0,56	0,61	0,67	0,74	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07
	10000>	0,52	0,57	0,63	0,69	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00

Рис. 63. Зависимость от площади для объектов высококлассной складской недвижимости[119]

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги №№2,3,4 относятся к диапазону площади свыше 10 000 кв. м, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1,5 относятся к диапазону площади от 5 000 до 10 000 кв. м, необходима корректировка.

Табл. 56. Расчет корректировок на площадь для оцениваемых объектов

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь улучшений, кв. м	15 865,9 / 17 499,6	10 000,0	16 000,0	20 000,0	15 000,0	5 135,0
Величина корректировки, %	x	-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%

Корректировка на тип объекта. Оцениваемые объекты являются зданиями с земельными участками. Объекты-аналоги представлены помещениями. Однако, учитывая размер объектов и наличие у них выделенных земельных участков, корректировка не вводится.

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

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

Корректировка на техническое состояние зданий. Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят/могут быть сданы в аренду, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемые объекты находятся в очень хорошем состоянии (оцениваемые здания построены в 2019-2020 гг.). Объекты-аналоги №№2,4,5 находятся также в очень хорошем состоянии, поскольку год постройки сопоставим с годом постройки оцениваемых объектов, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №№1,3 находятся в хорошем состоянии, но годы строительства объектов значительно отличаются (2015 г. и 2014 г. соответственно), требуется введение корректировки.

[119] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/ складского объекта, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящемся в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,20	1,10	1,30

Рис. 64. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на техническое состояние[120]

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

Табл. 57. Расчет корректировок на техническое состояние

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

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

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

Корректировка на площадь административно-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	1,60	1,24	1,95

Рис. 65. Корректирующие коэффициенты для объектов высококлассной складской недвижимости на назначение частей складского комплекса [121]

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

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

- К – коэффициент функционального назначения помещения;
- $Д_{ск}$ – доля складских помещений от общей площади;
- $С_{ск}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м складских помещений ($С_{пр}$ =1);
- $Д_{ад}$ - доля офисно-бытовых помещений от общей площади;
- $С_{ад}$ – относительное выражение удельной стоимости 1 кв. м офисно-бытовых помещений по отношению к стоимости складских ($С_{пр}$=1,6).

[120] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group (использовались данные по низкоклассным объектам, так как по специализированным объектам данный фактор отсутствует)*

[121] *Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024, ABN Group*

В данном случае для Объекта оценки рассчитывается ставка аренды за складские площади как базовая величина, поэтому площадь административно-бытовых помещений не учитывалась в текущем расчете.

Табл. 58. Расчет корректировок на назначение для оцениваемых объектов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Тип площадей	Складские	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Доля административных помещений, %	0,00%	94,0%	95,6%	97,5%	96,7%	90,3%
Доля складских площадей, %	100,00	6,0%	4,4%	2,5%	3,3%	9,7%
Коэффициент административно-бытовых помещений	1,000	1,0360	1,0263	1,0150	1,0200	1,0584
Величина корректировки, %	x	-3,47%	-2,56%	-1,48%	-1,96%	-5,52%

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

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

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. У оцениваемых объектов и у подобранных объектов-аналогов имеется стеллажное оборудование, кроме объекта-аналога №2, у которого данное оборудование отсутствует. Требуется корректировка. По данным анализа рынка разбор, транспортировка, сборка на новом месте и прочие действия, связанные с перелокацией стеллажного оборудования, не имеют экономической целесообразности, в связи с этим арендатор при окончании срока аренды обычно оставляет стеллажное оборудование в здании. Расчет стоимости оцениваемых объектов произведён с учётом стеллажного «парка», имеющегося в оцениваемых зданиях в допущении, что данное оборудование останется в оцениваемых зданиях в случае их продажи.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,19	**1,11**
2	**Складские** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	**1,08**

Рис. 66. Корректирующие коэффициенты для объектов производственно-складской недвижимости на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью[122]

Корректировка принимается по среднему значению диапазона.

Табл. 59. 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	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Коэффициент	1,08	1,08	1,00	1,08	1,08	1,08
Величина корректировки, %	x	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%	0,00%

[122] *Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2024 года, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3512-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-07-2024-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.

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

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

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

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

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик применил следующую формулу, устанавливающую зависимость размера весового коэффициента от введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (1-ABS) / S, где:

- К – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ABS – абсолютное значение (по модулю относительных корректировок) общей валовой коррекции (без учета скидки на торг) рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма абсолютных значений разниц (1-ABS) всех используемых в расчете объектов-аналогов.

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

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и арендной ставки за складские площади Объекта оценки.

Табл. 60. Корректировка по II группе элементов сравнения и расчет ставки аренды оцениваемых объектов (с НДС, без операционных расходов)

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м	**x**	**7 769**	**7 493**	**6 744**	**7 493**	**10 790**
Корректировки на местоположение объекта						
Местоположение	Московская обл., г.о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», д. 4, с. 1	Московская область, Подольск городской округ, Бережки деревня, М-2 Крым, 43-й км, вл1с1	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория, 50	Московская обл., г.о. Домодедово, мкр. Белые столбы, вл. "Склады 104", стр. 5/2	Московская область, Подольск городской округ, Валищево деревня	Московская область, Домодедово, мкр. Востряково, ул. Рябиновая, 14к1
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	Зона между ММК и МБК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	Свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	337	0	0
Корректировки на физические характеристики объекта						
Площадь улучшений, кв. м	15 865,9	10 000,0	16 000,0	20 000,0	15 000,0	5 135,0
Корректировка, %	x	-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	-544	0	0	0	-755
Тип объекта	Здание с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком	Помещение с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Класс качества	A	A	A	A	A	A
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Техническое состояние зданий	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Хорошее	Очень хорошее	Очень хорошее
Корректировка, %	x	10,00%	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	777	0	674	0	0
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Материал стен	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Тип площадей	Складские	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых	Складские с долей административно-бытовых
Корректировка %	x	-3,47%	-2,56%	-1,48%	-1,96%	-5,52%
Корректировка, руб./кв. м	x	-270	-192	-100	-147	-596
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0
Наличие погрузочно-разгрузочных механизмов	Ворота секционные, доклевеллеры, докшелтеры	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%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0	0	0

Показатель	Оцениваемые объекты	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Отсутствует	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование	Имеется стеллажное оборудование
Корректировка, %	х	0,00%	8,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	599	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	Имеется площадка для маневрирования и стоянки для грузового и легкового транспорта
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Корректировка на вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Складское	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых	Складское с долей административно-бытовых
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	х	0	0	0	0	0
Итоговый корректирующий коэффициент по второй группе корректировок	*х*	*0,99*	*1,05*	*1,14*	*0,98*	*0,88*
Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м без НДС	**х**	**7 672**	**7 886**	**7 674**	**7 346**	**9 481**
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения) (ABS), %	х	20,47	10,56	16,48	1,96	12,52
1-ABS (абсолютная валовая коррекция)	х	0,80	0,89	0,84	0,98	0,87
Коэффициент вариации	х	*11%*				
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	*23%*				
Весовой коэффициент	1,000	0,182	0,204	0,191	0,224	0,200
Итоговая скорректированная по последовательным элементам арендная ставка, руб./кв. м без НДС	**8 004**	**1 393**	**1 610**	**1 463**	**1 644**	**1 894**

Таким образом, расчетная рыночная ставка аренды за складские площади Объекта оценки составляет 8 004 руб. /кв. м в год без учета OPEX и НДС.

Следует отметить, что на момент заключения Долгосрочных договоров аренды ставки аренды соответствовали среднерыночным, но в связи с изменениями рыночной конъюнктуры и высокими темпами роста цен на складские объекты на текущий момент ставки аренды оцениваемых объектов №4-5 ниже рыночных, ставки аренды оцениваемых объектов №1-3 соответствуют рыночным с учетом корректировки условий долгосрочного договора аренды с 01.10.2024 г. При этом следует отметить, что на рынке по состоянию на дату оценки наблюдается значительная неопределенность, связанная с политическими событиями. В связи с этим достоверные прогнозы относительно дальнейшего изменения ставок аренды на рынке делать сложно (см. п. 4.4 Отчета).

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

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8
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

Рис. 67. Неопределенность величины стоимости при сравнительном и доходном подходах для активного рынка[123]

Табл. 61. Неопределенность величины стоимости

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

Значение рассчитанной арендной ставки составляет 8 004 руб./кв. м/год без НДС, что отличается от контрактной ставки по корпусу 10 (4 653,03 руб./кв. м/год без НДС) на ≈ -42% (без учета корректировки на структуру площадей, рыночная ставка представлена по складским помещениям, ставка по оцениваемым объектам представлена на средневзвешенной основе с учетом политики конфиденциальности), в то время как допустимое расхождение может быть в пределах 19,5%. Таким образом, можно заключить, что условия заключенных Долгосрочных договоров аренды по оцениваемым объектам №№ 4-5 (корпус 10) не соответствуют рыночному диапазону. При прогнозировании денежного потока до конца срока действия долгосрочных договоров аренды использовались данные договоров, далее рыночные данные на основе прогнозируемой ставки аренды в соответствующем периоде.

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

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

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

- Складские помещения и Технические помещения (как они определены на дату договора) передаются в краткосрочную аренду с даты Акта приема-передачи Складских помещений и Технических помещений и до даты Акта приема-передачи помещений, но в любом случае на срок не более чем до 1 апреля 2020 г.;
- Офисные помещения, Помещения зарядной, Помещение поломоечной техники, Складские помещения и Технические помещения (как они определены на дату Дополнительного соглашения) передаются в долгосрочную аренду не позднее 01 июня 2020 г. (включительно) и не ранее 30

[123] *«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.*

апреля 2020 г. (включительно) по Акту приема-передачи помещений и на общий срок, составляющий 5 (пять) лет с Даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений и Дополнительного соглашения.

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

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

Табл. 62. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода для оцениваемых объектов №№ 4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	31.08.2024	0,26
Дата индексации в 2024 году	06.12.2024	0,07
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2024	0,33

Табл. 63. Расчет доходов в первом году прогнозного периода по оцениваемым помещениям №№4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1

Наименование	Площадь, кв. м	31 августа 2024 г.-05 декабря 2024 г.			06 декабря 2024 г. -31 дек. 2024 г.		
		Ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
Помещения, расположенные в Универсальном индустриальном здании, 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	1 370,76	4 497,37	0,26	1 626 827,28	4 497,37[124]	0,07	445 236,94
Арендная плата за помещения, руб. без НДС		**2 072 064,23**					

Табл. 64. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода для оцениваемых объектов №№ 4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №2

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	31.08.2024	0,06
Дата индексации в 2024 году	22.09.2024	0,28
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2024	0,33

Табл. 65. Расчет доходов в первом году прогнозного периода по оцениваемым помещениям №№4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №2

Наименование	Площадь, кв. м	31 августа 2024 г. -21 сентября 2024 г.			22 сентября 2024 г. -31 дек. 2024 г.		
		Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
Помещения, расположенные в Универсальном индустриальном здании, 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	15 012,24	4 666,26	0,06	4 599 300,77	4 899,57	0,28	21 731 696,15

[124] *Долгосрочный договор аренды заключен на срок до 06 декабря 2024 г. Расчет произведен в допущении что ставка аренды будет действовать до конца 2024 г. для оптимизации объема расчетов*

Наименование	Площадь, кв. м	31 августа 2024 г. -21 сентября 2024 г.			22 сентября 2024 г. -31 дек. 2024 г.		
		Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2 с учетом машиномест							
Арендная плата за помещения и машиноместа, руб. без НДС		***4 599 300,77***			***21 731 696,15***		
Итого за период, руб. без НДС		**0,33**			**26 330 996,92**		

Значение рассчитанной выше арендной ставки составляет 8 004 руб./кв. м/год без НДС, что отличается от контрактной ставки по корпусу 9 (5 211,06 руб./кв. м/год без НДС) на ≈-35% (без учета корректировки на структуру площадей, рыночная ставка представлена по складским помещениям, ставка по оцениваемым объектам представлена на средневзвешенной основе с учетом политики конфиденциальности), в то время как допустимое расхождение может быть в пределах 19,5%. Таким образом, можно заключить, что условия заключенного Долгосрочного договора аренды от 01 ноября 2019 г. не соответствуют рыночному диапазону.

Согласно Дополнительному соглашению №3 от 29 июля 2024 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. с 01.10.2024 г. произойдет изменение коммерческих условий: средневзвешенная арендная ставка составит 9 077,74 руб./кв. м/год (без НДС). Таким образом, средневзвешенная арендная ставка с 01.10.2024 года согласно Долгосрочному договору аренды, соответствует рыночным данным (в качестве критерия соответствия контрактных значений рыночным данным принято допустимое расхождение в пределах 19,5% (подробнее см. выше).

В результате проведенного анализа Оценщик заключил, так как условия Долгосрочного договора аренды с учетом Дополнительного соглашения №3 соответствуют рыночным, то по корпусу 9 (оцениваемые объекты №№ 1-3) прогноз доходов проводился на основе договора аренды до окончания его срока действия, а после окончания срока действия допускалось заключение нового договоры аренды или продление имеющегося на рыночных условиях.

Таким образом, возможно применение в дальнейшем к расчету средневзвешенной арендной ставки по корпусу 9 (оцениваемые объекты №№ 1-3) согласно Долгосрочному договору аренды.

Согласно п. 4.1 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 1-3 от 01 ноября 2019 г. Договор аренды заключен до 16 марта 2027 г. включительно.

Согласно Дополнительному соглашению №3 от 29 июля 2024 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. с 01.10.2024 г., начиная с 01.10.2024 г. и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается путем увеличения действующего размера на величину последнего опубликованного индекса ИПЦ (индекса потребительских цен), но в любом случае не менее чем 4% и не более чем 8% в год (индексация проводится с применением последнего опубликованного индекса ИПЦ по России за период равный 12 месяцам, предшествующим дате индексации).

Табл. 66. Определение периодов действия арендной ставки в первом году прогнозного периода для оцениваемых объектов №№ 1-3 по Долгосрочному договору аренды

Показатель	Дата	Доля года
Дата оценки	31.08.2024	0,09
Дата индексации в 2024 году	01.10.2024	0,25
Конец года первого года прогнозного периода	31.12.2024	0,33

Табл. 67. Расчет доходов в первом году прогнозного периода по оцениваемым помещениям №№1-3

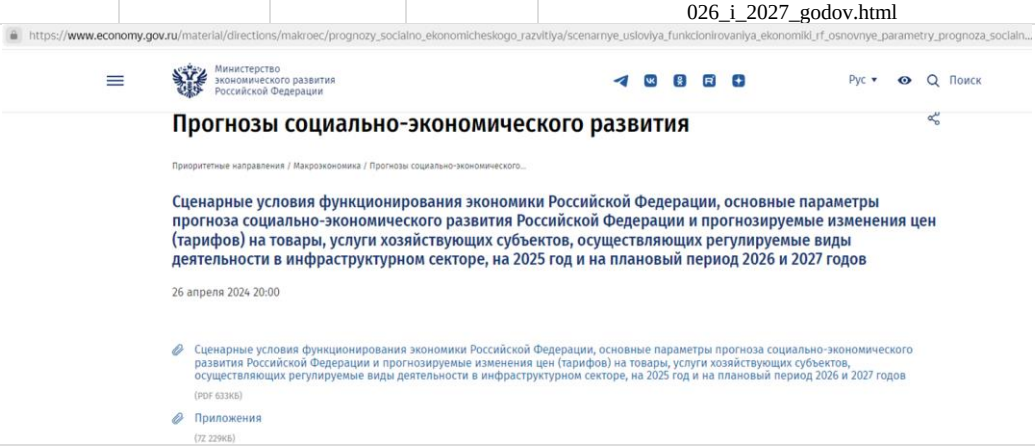
Наименование	Площадь, кв. м	31 августа 2024 г. – 01 окт. 2024 г.			01 окт. 2024 г. -31 дек. 2024 г.		
		Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
Универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9, площадью 15 499,3 кв. м, расположенное по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево,	15 865,90	5 211,06	0,09	7 119 510,82	9 077,74	0,25	36 006 625,00

Наименование	Площадь, кв. м	31 августа 2024 г. – 01 окт. 2024 г.			01 окт. 2024 г. -31 дек. 2024 г.		
		Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС	Средневзвешенная ставка, руб./кв. м/год, (без НДС)	Доля года	Арендная плата, руб. без НДС
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 платы за машиноместа							
Арендная плата за помещения и машино-места, руб. без НДС		**43 126 135,82**					

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

Табл. 68. Данные о прогнозном темпе инфляции

Год	2024	2025	2026	2027[125]	Источник
Инфляция, %	5,10%	4,00%	4,00%	4,00%	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, 26 апреля 2024 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html



[125] *По данным указанных источников инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2026 году и останется на этом уровне далее, в связи с чем Оценщик использовал в 2027 г. и далее темп в размере 4%.*

Год	2024	2025	2026	2027[125]	Источник
	Министерство экономического развития Российской Федерации **Исходные условия для формирования вариантов развития экономики**				

	Вариант	2023 отчет	2024 оценка	2025 прогноз	2026 прогноз	2027 прогноз
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
	Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ) на конец года, % к декабрю	Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
Инфляция (ИПЦ) в среднем за год, %	Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
	Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
	Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8

Страница 1

6,50%	4,50%	4,00%	4,00%	Макроэкономический опрос Банка России. Результаты опроса: июль 2024 года (https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: июль 2024 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	6,5 (5,5)	4,5 (4,2)	4,0 (4,0)	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	7,8 (7,1)	5,3 (4,7)	4,2 (4,1)	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	16,8 (15,9)	15,0 (12,4)	10,6 (9,4)	8,0

https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

*В скобках — результаты опроса в мае 2024 года.
** Результаты являются медианой прогнозов, рассчитанных на основе ответов участников опроса по номинальной заработной плате и среднему за год ИПЦ.
Даты проведения опроса: 12 — 16 июля 2024 года.
Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 31 экономиста из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, по инфляции и номинальной заработной плате — несколько расширились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

— **Инфляция:** Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 6,5% (+1,0 п.п. к майскому опросу), на 2025 год — до 4,5% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.

— **Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте — на 2024 год до 16,8% годовых (+0,9 п.п.), на 2025 год до 15,0% годовых (+2,6 п.п.), на 2026 год до 10,6% годовых (+1,2 п.п.). Прогноз на конец горизонта — 8,0% годовых. Медианная оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,5% годовых.

— **ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,3 п.п. до 3,2%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7-1,8%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась до 1,6% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,1%.

Значение, принимаемое к расчету (среднее), %	**5,80%**	**4,25%**	**4,00%**	**4,00%**	

Принимаемая к расчету в качестве долгосрочного темпа роста величина соответствует величинам ежегодной индексации согласно заключенным долгосрочным договорам аренды и подтверждается различной справочной и аналитической информацией. Так, значения ожидаемого среднегодового роста арендных ставок в 2024-2028 гг. в рассматриваемом сегменте составляют от 2,9% до 10,8%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Таблица 58. Значение "Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующие 5 лет (2024-2028 гг.)", % в год. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
Удельные арендные ставки			
1. Универсальные производственно-складские объекты	6,5%	2,6%	10,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	6,8%	2,9%	10,8%

Рис. 68. Информация о долгосрочном темпе роста[126]

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

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

Табл. 69. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах для оцениваемых объектов №№1-3

Период	31 августа - 31 дек. 2024[127]	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Темп роста арендной ставки			*4,00%*		
Арендная плата помещения и машиноместа, руб. без НДС	43 126 135,82	145 556 781,56	151 379 052,83	157 434 214,94	163 731 583,54

Следует отметить, что темп роста арендной ставки сопоставим с размером прогнозного уровня инфляции в 2024, 2025 гг. и далее, которая составит 4,0-5,8%%[128] и соответствует общей социально-экономической обстановке, в частности адекватна при сравнении с прогнозным темпом экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки.

[126] *Справочник оценщика недвижимости -2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л. А. Лейфера. Полная версия. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценщиков*

[127] *Данный период составляет 0,33 года – с 31 августа 2024 г. по 31 декабря 2024 г.*

[128] *Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, 26 апреля 2024 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ek*

Аналитики улучшили прогноз ВВП на 2024 год – рост до 3,2% (+0,3 п. п.), в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7-1,8%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась до 1,6% (+0,1 п. п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,1%.[129]

Табл. 70. Расчет ставки аренды, начиная с 2025 г. и далее (после окончания срока действия договоров аренды)

Показатель	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Корректировка на индекс изменения цен, накопленный итогом
Ставка аренды в 2024 году	8 004 (см. расчет, приведенный ранее)	
Ставка аренды в 2025 году	8 468	105,80%
Ставка аренды в 2026 году	8 828	110,30%
Ставка аренды в 2027 году	9 181	114,71%
Ставка аренды в 2028 году	9 549	119,30%

Табл. 71. Расчет доходов (денежных потоков) в прогнозном и постпрогнозном периодах для оцениваемых объектов №№4-5

Период	31 августа - 31 дек. 2024[130]	2025[131]	2026[132]	2027	Постпрогнозный период
Темп роста арендной ставки	*5,00%*			*4,00%*	
Арендная плата за помещения и машиноместа, руб. без НДС	28 403 061,14 2 072 064,23 (Арендатор 1) + 26 330 996,92 (Арендатор 2)	90 632 263,31	161 878 034,93	168 353 156,32	175 087 282,57

6.4.4. Прогноз расходов в составе денежного потока

Оцениваемые объекты №№ 1-3

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 1-3 от 01 ноября 2019 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы[133] за Помещения:

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

Согласно Дополнительному соглашению №3 от 29 июля 2024 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г. начиная с 01.10.2024 г. Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы из расчета 1 700 рублей в год за 1 кв. м. (не включая НДС) (в случае изменения законодательства о налогах и сборах, увеличения земельного налога и налога на имущество, связанных с владением Складским корпусом и/или Земельными участками, арендной платы для Арендодателя (если Земельные участки находятся на праве аренды у Арендодателя), ставка Операционных расходов за 1 (один) кв. м подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо).

onomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html

[129] По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, июль 2024 г. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

[130] Данный период составляет 0,33 года – с 31 августа 2024 г. по 31 декабря 2024 г.

[131] Начиная с 2025 г. и далее, средневзвешенная ставка аренды для оцениваемых помещений №№4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1, принята по рассчитанной рыночной ставке аренды, скорректированной на темп инфляции (срок действия указанного договора закончился), для расчета ставки аренды административных помещений использовался коэффициент 1,6 к арендной ставке складских помещений (см. 6.1.5 Отчета)

[132] Начиная с 2026 г. и далее, средневзвешенная ставка аренды для оцениваемых помещений №№4-5 по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №2, принята по рассчитанной рыночной ставке аренды, скорректированной на темп инфляции (срок действия указанного договора закончился) , для расчета ставки аренды административных помещений использовался коэффициент 1,6 к арендной ставке складских помещений (см. 6.1.5 Отчета), для расчета доходов от аренды машиномест использовалась доля таких доходов за 2024 г. в % значении

[133] Не включают в себя коммунальные платежи

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

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

Объем потребленных Арендатором коммунальных услуг определяется:

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

Оцениваемые объекты №№ 4-5

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г., заключенного с Арендатором №1, Арендатор №1 обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы[134] за Помещения:

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

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

Согласно п. 5.1.2 Долгосрочного договора аренды помещений оцениваемых объектов №№ 4-5 от 29 ноября 2019 г., заключенному с Арендатором №2, Арендатор №2 обязуется выплачивать Арендодателю операционные расходы[135] за Помещения:

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

[134] *Не включают в себя коммунальные платежи*

[135] *Не включают в себя коммунальные платежи*

за 1 (один) кв. м подлежит увеличению на сумму соответствующего увеличения налоговой нагрузки/ арендной платы для Арендодателя, умноженной на Долю Арендатора в Комплексе или долю Арендатора в Складском корпусе (в зависимости от того, что применимо).

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

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

- для оцениваемых помещений №№ 1-3 ≈ 1 200 руб./кв. м/год без НДС[136] до 01.10.2024 г., с 01.10.2024 г. – 1 700 руб./кв. м/год без НДС;
- для оцениваемых помещений №№ 4-5 ≈ 1 200 и 1 150 руб./кв. м/год без НДС до окончания действия договоров аренды (декабрь 2024 г. и сентябрь 2025 г.)[137].

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

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

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

Согласно проведенным Оценщиком расчетам, операционные расходы составляют:

- для оцениваемых помещений №№1-3: 20,85% (26 972 030,00 руб. [138]/ 129 378 407,45 руб.[139]);
- для оцениваемых помещений №№4-5: 23,63% (20 133 942,59 руб. [140]/ 85 209 183,43 руб.[141]).

Вывод

Величина компенсируемых операционных расходов без учета коммунальных платежей согласно заключенным Долгосрочном договорам аренды, как уже было отмечено выше, составляет:

---

[136] Операционные расходы в размере 990 руб./кв. м/год без НДС, рассчитанные путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды, составляют по состоянию на дату оценки 1 203,35 руб./кв. м/год без НДС

[137] Операционные расходы 1 в размере 1 203,35 руб./кв. м/год без НДС + Операционные расходы 2 в размере 1 146,05 руб./кв. м/год без НДС, рассчитанные путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочных договоров аренды

[138] = 15 865,90 кв. м × 1 700 руб./кв. м; где: 15 865,90 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№1-3 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, а 1 700 руб./кв. м – величина операционных расходов с 01.10.2024 г.

[139] = 43 126 135,82 (действительный валовый доход с 31 августа 2024 г. по 31 декабря 2024 г.) / 0,33 (соответствующий доле года период)

[140] = (1 370,76 кв. м × 1 203,35 руб./кв. м)(16 128,84 кв. м × 1 146,05 руб./кв. м), где:*

1 370,76 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№4-5 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №1, а 1 203,35 руб./кв. м – величина операционных расходов по состоянию на дату оценки для указанных помещений, рассчитанная путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды;

16 128,84 кв. м – площадь оцениваемых помещений №№4-5 по стандарту БОМА, переданных по Долгосрочному договору аренды, заключенному с Арендатором №2, а 1 146,05 руб./кв. м – величина операционных расходов по состоянию на дату оценки для указанных помещений, рассчитанная путем ежегодной индексации на 5% согласно условиям Долгосрочного договора аренды.

[141] = 28 403 061,14 (действительный валовый доход с 31 августа 2024 г. по 31 декабря 2024 г.) / 0,33 (соответствующий доле года период)

- для оцениваемых помещений №№ 1-3 – 1 700 руб./кв. м/год без НДС или 20,85% от действительного валового дохода;
- для оцениваемых помещений №№ 4-5 ≈ 1 200 и 1 150 руб./кв. м/год без НДС или 23,63% от действительного валового дохода.

Данные величины входят в процентном значении в рыночный диапазон данных об операционных расходах и по не задокументированным данным правообладателя полностью компенсируют фактические расходы[142]. Размер операционных расходов в рублях для оцениваемым объектам №№ 4-5 ниже среднерыночного, размер операционных расходов в рублях для оцениваемым объектам №№ 1-3 соответствует среднерыночным данным (данные о среднерыночном размере операционных расходов подробно приведены в разделе 4.4.2 Отчета).

Оценщик пришел к выводу, что компенсируемые арендодателем операционные расходы в достаточной мере соответствуют рыночным условиям, так как полностью компенсируют фактические расходы правообладателя, в связи с чем без дополнительных корректировок к дальнейшему расчету может быть принята только чистая арендная плата, т.е. расходы в рамках модели расчетов настоящего Отчета не участвуют. По оцениваемым объектам №№ 4-5 срок действия долгосрочных договоров аренды с вышеуказанными расходами подходит к завершению (декабрь 2024 г. и сентябрь 2025 г.).

6.4.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)[143], валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

---

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

[143] Применим в рамках оценки бизнеса

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость[144]

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации составит 11,01% (подробнее см. раздел 4.4.2 Отчета).

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования. В качестве долгосрочного темпа роста Оценщик принимает:

- в период действия долгосрочного договора аренды темп индексации, согласно заключенному долгосрочному Договору аренды;
- далее темп инфляции (расчет показателя по периодам представлен в п. 6.4.3 Отчета).

Табл. 72. Определение ставки дисконтирования для оцениваемых объектов №№1-3

Показатель	Значение				
Период	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	11,01%				
Долгосрочный темп роста в год, %	5,80%	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	16,81%	15,26%	15,01%	15,01%	15,01%

Табл. 73. Определение ставки дисконтирования для оцениваемых объектов №№4-5

Показатель	Значение				
Период	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	11,01%				
Долгосрочный темп роста в год, %[145]	5,00%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	16,01%	16,01%	15,01%	15,01%	15,01%

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

Учет инфляционной составляющей

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

Учет рисков

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

6.4.6. Расчет величины текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде

Расчет текущей стоимости денежного потока по переменной ставке дисконтирования производится по формуле:

---

[144] Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса, 2009 г., http://www.ocenchik.ru/docs/287.html

[145] Долгосрочный темп рост в 2024-2025 гг. (период действия долгосрочных договоров аренды) принят на уровне темпа индексации, согласно заключенным долгосрочным Договорам аренды

$$PV = \frac{FV}{(1+i_1)^{t_1} \times (1+i_2)^{t_2-t_1} \times \ldots \times (1+i_m)^{t_n-t_{n-1}}}$$, где:

- PV – текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода;
- FV –денежный поток прогнозного периода;
- i – ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода;
- t – количество лет в прогнозном периоде.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$P = \frac{1}{(1+i)^{t-0.5}}$$

Равномерное получение доходов и осуществление расходов в течение каждого года прогнозного периода обуславливает значение степени (t – 0,5). При этом показатель t для периода с даты оценки до 31 декабря 2024 г. составляет: 0,17=0,33 года / 2.

Табл. 74. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде для оцениваемых объектов №№1-3

Период	2024	2025	2026	2027
Денежный поток, руб. без НДС	43 126 135,82	145 556 781,56	151 379 052,83	157 434 214,94
Период	0,33	1,33	2,33	3,33
Середина периода (период дисконтирования)	0,17	0,83	1,83	2,83
Ставка дисконтирования	16,81%	15,26%	15,01%	15,01%
Коэффициент дисконтирования	0,9744	0,8844	0,7682	0,6679
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	42 023 745,81	128 737 258,72	116 288 260,94	105 157 198,18

Табл. 75. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде для оцениваемых объектов №№4-5

Период	2024	2025	2026	2027
Денежный поток, руб. без НДС	28 403 061,14	90 632 263,31	161 878 034,93	168 353 156,32
Период	0,33	1,33	2,33	3,33
Середина периода (период дисконтирования)	0,17	0,83	1,83	2,83
Ставка дисконтирования	16,01%	16,01%	15,01%	15,01%
Коэффициент дисконтирования	0,9756	0,8836	0,7650	0,6651
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	27 708 741,57	80 083 140,01	123 832 901,13	111 979 668,62

6.4.7. Расчет постпрогнозной стоимости и ее текущей стоимости в постпрогнозном периоде

Согласно п. 20 ФСО V постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

Табл. 76. Факторы определения прогнозной стоимости (согласно п. 20 ФСО V)

Фактор (параметр)	Комментарий Оценщика
Срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами)	Объект оценки имеет крайне продолжительный срок полезного использования
Потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода	Следует учитывать ежегодную индексацию арендной платы/рыночные данные о ставках аренды и возможную динамику изменения операционных расходов
Заранее определенная сумма денежных средств, ожидаемая к получению после завершения прогнозного периода	Отсутствует
Циклический характер деятельности или использования объекта оценки	Отсутствует

Согласно п. 21 ФСО V при расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы рыночного (сравнительного) подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

В данном случае целесообразно определение постпрогнозной стоимости методом прямой капитализации. Согласно п. 14 ФСО V определение стоимости объекта при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Табл. 77. Расчет текущей постпрогнозной стоимости для оцениваемых объектов №№1-3, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб.	163 731 583,54
2	Ставка капитализации, %	11,01%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. (3=1/2)	1 487 309 998
4	Период дисконтирования	3,33
5	Коэффициент дисконтирования[146]	0,6228
6	**Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)**	**926 352 497**

Табл. 78. Расчет текущей постпрогнозной стоимости для оцениваемых объектов №№4-5, руб. без НДС

№	Показатель	Значение
1	Денежный поток первого года постпрогнозного периода, руб.	175 087 282,57
2	Ставка капитализации, %	11,01%
3	Постпрогнозная стоимость, руб. (3=1/2)	1 590 463 247
4	Период дисконтирования	3,33
5	Коэффициент дисконтирования[147]	0,6202
6	**Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС (6=3*5)**	**986 453 114**

Дисконтирование постпрогнозной стоимости производится на начало постпрогнозного периода (т.е. на конец прогнозного), таким образом, период дисконтирования составляет 3,33.

6.4.8. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Табл. 79. Расчет стоимости оцениваемых объектов №№1-3 в рамках доходного подхода

Период	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	42 023 745,81	128 737 258,72	116 288 260,94	105 157 198,18	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС					926 352 497
Стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**1 318 558 960**				

Табл. 80. Расчет стоимости оцениваемых объектов №№4-5 в рамках доходного подхода

Период	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Текущая стоимость денежного потока, руб. без НДС	27 708 741,57	80 083 140,01	123 832 901,13	111 979 668,62	-
Текущая постпрогнозная стоимость, руб. без НДС					986 453 114
Стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**1 330 057 565**				

[146] *Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.4.6 Отчета*

[147] *Формула расчета коэффициента дисконтирования приведена в п. 6.4.6 Отчета*

Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

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

Рыночный (сравнительный) подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъектуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости оцениваемых земельных участков Оценщик применил один подход– рыночный (сравнительный). Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение рыночного (сравнительного) подхода для расчета стоимости оцениваемых земельных участков приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения вклада работ по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. в стоимость земельных участков и определения стоимости Гаража Оценщик использовал затратный подход. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по сравнительному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки не представляется возможным. В соответствии с п. 2 ФСО V оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. По мнению Оценщика, исходя из доступной информации и принятых допущений и ограничений, применение затратного подхода для определения вклада работ по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. в стоимость земельных участков и определения стоимости Гаража приводит к наиболее достоверному результату оценки.

Для определения стоимости Объекта оценки (зданий с учетом земельного участка и его улучшений) Оценщик применил два подхода – рыночный (сравнительный) и доходный. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному подходу, который не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использован в качестве поверочного к итоговому результату оценки не представляется возможным.

Для дальнейшего согласования результатов оценки Объекта оценки по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

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

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов			
Универсальные производственно-складские объекты	15,5	13,7	17,0
Специализированные высококлассные складские объекты	17,0	15,2	18,8

Рис. 69. Неопределенность величины стоимости при сравнительном подходе для активного рынка [148]

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

Рис. 70. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе для активного рынка[149]

Табл. 81. Неопределенность величины стоимости

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

Табл. 82. 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.	1 068 825 147	1 318 558 960	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	887 124 872	1 061 439 963	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	1 250 525 422	1 575 677 958	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	1 061 439 963	*1 250 525 422*	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

Табл. 83. 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.	1 149 605 338	1 330 057 565	Не применялся
Неопределенность величины стоимости, %	17,00%	19,50%	-
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	954 172 431	1 070 696 340	-
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	1 345 038 246	1 589 418 791	-
Область пересечения диапазонов, руб.	*min*	*max*	
	1 070 696 340	*1 345 038 246*	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, несущественны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по рыночному (сравнительному) и доходному подходу пересекаются			

[148] *«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.*

[149] *«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.*

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса сравнительного и доходного подходов. Больший вес отдан Оценщиком сравнительному подходу, так как доходный подход учитывает конкретные условия заключенных Договоров аренды, отличающиеся по состоянию на дату оценки от рыночных по части оцениваемых объектов, и хуже учитывает специфику оцениваемого объекта с учетом данного факта.

Табл. 84. Ранжирование факторов

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

Табл. 85. Определение весовых коэффициентов

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

Табл. 86. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 1-3

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемых объектов №1-3 без учета НДС, руб.	1 068 825 147	1 318 558 960	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*55,1%*	*44,9%*	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до миллионов рублей, руб.	**1 181 000 000**		

Табл. 87. Согласование результатов для оцениваемых объектов № 4-5

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемых объектов №4-5 без учета НДС, руб.	1 149 605 338	1 330 057 565	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*55,1%*	*44,9%*	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта без учета НДС округленно до миллионов рублей, руб.	**1 231 000 000**		

Табл. 88. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:2718 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское, руб.	79 575 874,56	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*1,00*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.[150]	**79 576 000**		
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., руб. без НДС	Не применялся	Не применялся	310 616 195,70
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1,00*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей без НДС, руб.	**310 616 000**		

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

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Итоговая величина стоимости земельного участка, площадью 37 632 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)		**390 192 000**	

Табл. 89. 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	18 668 354,00
Удельный вес используемого подхода	*1,00*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС		**18 668 000**	

Табл. 90. Согласование результатов для земельного участка с кадастровым номером 50:27:0020806:2525 и для улучшений земельного участка по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Земельный участок, общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, руб.	72 637 937,58	Не применялся	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	*1,00*	-	-
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб.[151]		**72 638 000**	
Работы, произведенные в рамках реализации Инвестиционного договора №15/9-10 от 12 марта 2019 г., руб.	Не применялся	Не применялся	283 534 676,30
Удельный вес используемого подхода	-	-	*1*
Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта округленно до тысяч рублей, руб. без НДС		**283 535 000**	
Итоговая величина стоимости земельного участка, общей площадью 34 351 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское, д. Валищево (с учетом произведенных работ по улучшению)		**356 173 000**	

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: РФ, Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, территория промышленного парка «Валищево», входящих в состав оцениваемых объектов, по состоянию на 31 августа 2024 г.[152] составляет:

2 412 000 000 (Два миллиарда четыреста двенадцать миллионов) рублей без учета НДС,

в том числе:

Табл. 91. Результаты оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[153] [154]
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	772 140 000[155]
2	Гараж по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево	50:27:0020806:2197	18 668 000

[151] *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*

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

[153] *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.*

[154] *Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как согласно Заданию на оценку*

[155] *Стоимость объекта № 1 (универсальное индустриальное здание № 9 по ПЗУ № 9) получена путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка (объект № 3) и гаража по ПЗУ № Г9 (объект № 2)*

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. без НДС[153] [154]
3	Земельный участок, площадью 37 632 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, с. п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2718	390 192 000
		Итого по объектам № 1-3	**1 181 000 000**
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	874 827 000[156]
5	Земельный участок, площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, с.п. Лаговское (с учетом произведенных работ по улучшению)	50:27:0020806:2525	356 173 000
		Итого по объектам № 4, 5	**1 231 000 000**

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне ±20% от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

[156] Стоимость объекта № 4 (нежилое здание логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ № 10) получена путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости земельного участка (объект № 5)

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Задание на оценку

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 16

«18» июля 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», имеющее лицензию ФКЦБ России от «07» февраля 2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Директора по инвестициям Стрелецкого Алексея Станиславовича, действующего на основании Доверенности № 182-22-СП от 20.09.2022, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,
и **Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»,** зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «РД», № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 года:

1	Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей) / Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Имущество согласно Таблице № 2 настоящего Задания на оценку № 16 с учетом специальных допущений
2	Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	**Объект № 1:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 2:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 3:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 4:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, аренда. Правообладатель: Владельцы паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922 **Объект № 5:** Право общей долевой собственности, доверительное управление, сервитут. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РД» под управлением ООО Сбережения плюс, ИНН 7722270922

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 1 из 11

3	Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов ЗПИФ недвижимости «РД» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
4	Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5	Предпосылки справедливой стоимости и основания для их установления	1. Предполагается использование Объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Предполагаемым использованием Объекта является наиболее эффективное использование; 4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях. Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой. Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками. Основание для установления предпосылок стоимости: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (финансовая отчетность ЗПИФ ведется в соответствии со стандартами МСФО (IFRS)), принятые предпосылки соответствуют определяемому виду стоимости.
6	Иные расчетные величины	Не определяются
7	Дата оценки	31.08.2024 г.
8	Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели,

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 2 из 11

		или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. — Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц. — Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. — От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов. — При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отражённых в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 3 из 11

		— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной. — Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки. — Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. — В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки. — В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки. — Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное. — Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 4 из 11

		отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки. — Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. — При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. — Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются. — С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням. — Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки. — Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы: ○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка; ○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации; ○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией. Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель /

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 5 из 11

		Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки. — Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации. — Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. — Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством РФ или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения,

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 6 из 11

		которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
9	Специальные допущения	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
10	Иные существенные допущения	— Расчет стоимости земельных участков производится с учетом произведённых на них улучшений. — Расчет стоимости проведен с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды от 01 ноября 2019 г. и от 29 ноября 2019 г. будут действительны в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.
11	Ограничения оценки	Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, осмотр Объекта оценки не производился по независящим от Исполнителя / Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае выявления отличий в фактическом состоянии Объекта оценки на дату оценки от сведений, формирующихся на основании предоставленных фотоматериалов, итоговая величина стоимости может быть скорректирована. При этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятность наступления данного события и его последствия. Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
12	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
13	Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику отчет об оценке на русском языке в форме электронного документа, подписанного ЭЦП. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
14	Особенности проведения осмотра Объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводится. Оценка проводится по фотоматериалам, предоставленным Заказчиком.

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 7 из 11

15	Срок проведения оценки	До 31.08.2024 г. (включительно).
16	Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
17	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена; - сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют; - специфические требования к отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют; - необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует; - предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют; - процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
18	Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).
19	Применяемые стандарты оценочной деятельности	— Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции); — Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) (в действующей редакции); — Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 8 из 11

		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.
20	Сведения об Оценщике, выполняющем оценку и подписывающем отчет	Оценка может проводится одним из нижеуказанных специалистов-оценщиков на усмотрение Исполнителя: — Овчинников Виктор Сергеевич, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 27850011-1007227-134-000455 от 23 ноября 2023 года на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, срок действия полиса страхования: с 01 января 2024 года по 31 декабря 2026 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037067-1 от 24 мая 2024 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 11 (Одиннадцати) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись. — Антонова Екатерина Викторовна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в АО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 7811R/776/0000108/21-01 от 30 ноября 2021 г., лимит ответственности 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб., срок действия полиса: с 31.05.2021 г. по 31.12.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 025710-1 от 22 июля 2021 года, член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3945 от 18.09.2018 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.06.2011 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись. Васильева Татьяна Юрьевна, профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в АО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 7811R/776/00224/20-02 от 30.11.2021 г., лимит ответственности 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) руб., срок действия полиса: с 18.05.2020 г. по 31.12.2024 г., квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 037064-1 от 24 мая 2024 года, член Саморегулируемой межрегиональной

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 9 из 11

		ассоциации оценщиков (СМАО). Свидетельство о государственной регистрации некоммерческой организации регистрационный № 3996 от 25.09.2020 г., место нахождения СРО: 123112, Москва, Пресненская набережная, д.12, пом. 2/53. Стаж осуществления оценочной деятельности — с 01.03.2001 г. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, к оценщику не применялись.

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

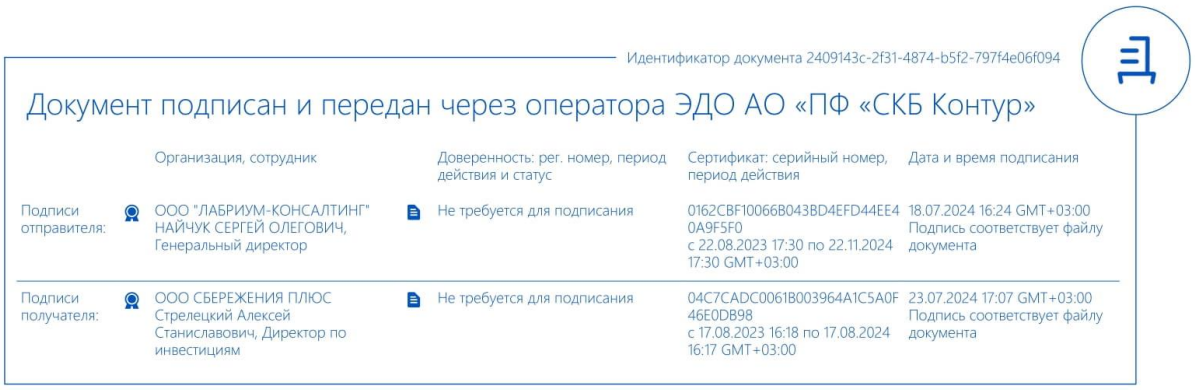
Таблица № 2

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

Настоящее Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке **имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «РД» № 602-О/130/2020 от «13» ноября 2020 г.** и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

От Заказчика	От Исполнителя
Представитель по доверенности	Генеральный директор
_____/Стрелецкий А.С./	_____ /Найчук С.О./

Передан через Диадок 18.07.2024 16:24 GMT+03:00
2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094
Страница 10 из 11



Идентификатор документа 2409143c-2f31-4874-b5f2-797f4e06f094

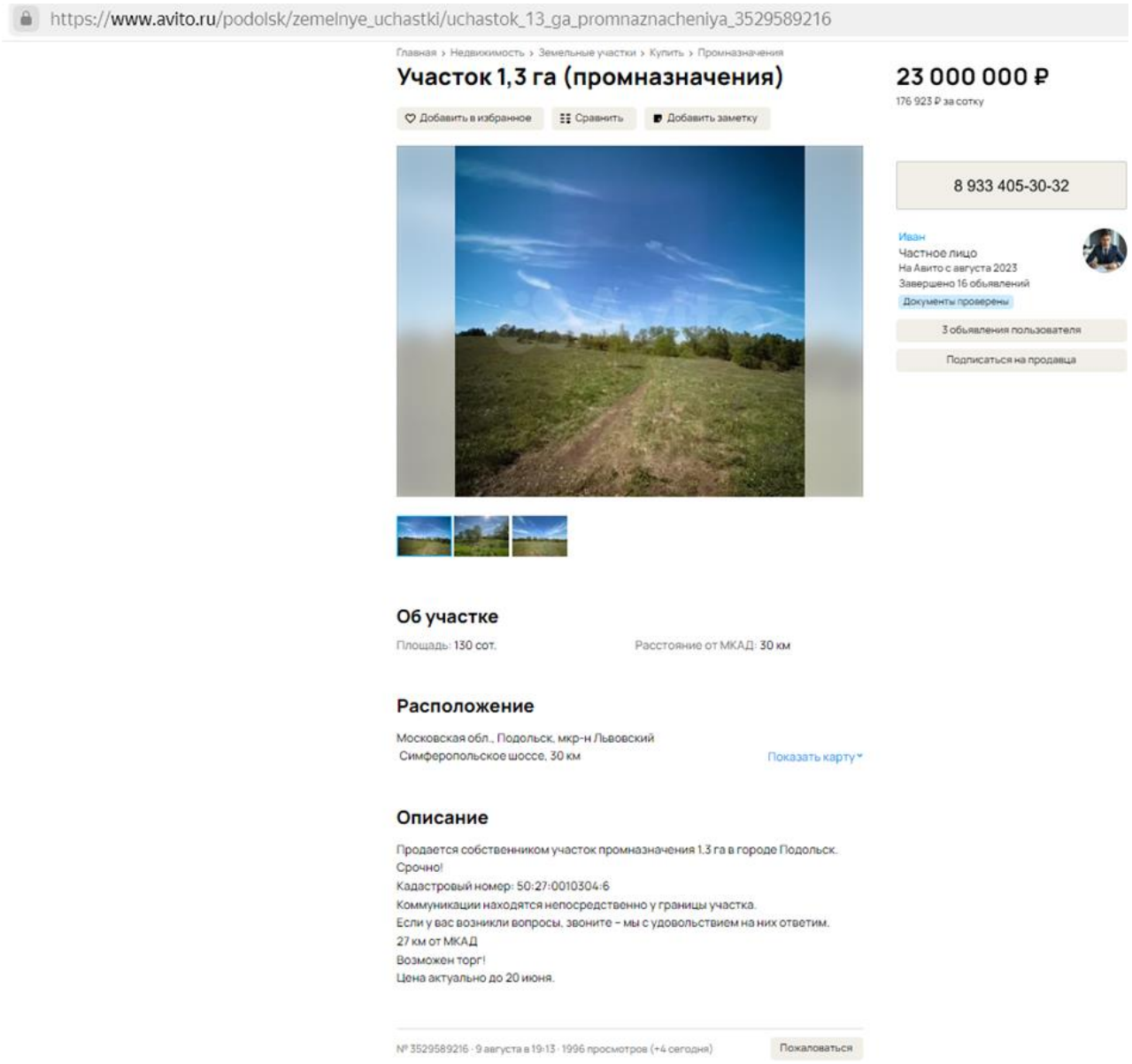
Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

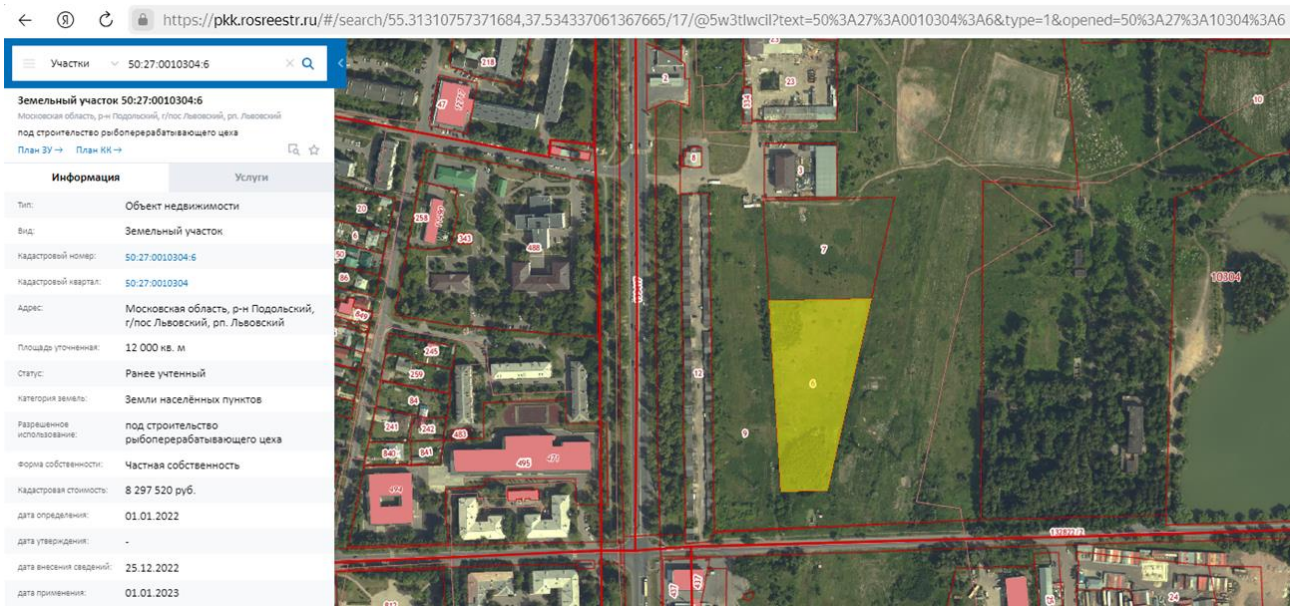
	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ" НАЙЧУК СЕРГЕЙ ОЛЕГОВИЧ, Генеральный директор	Не требуется для подписания	0162CBF10066B043BD4EFD44EE40A9F5F0 с 22.08.2023 17:30 по 22.11.2024 17:30 GMT+03:00	18.07.2024 16:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	ООО СБЕРЕЖЕНИЯ ПЛЮС Стрелецкий Алексей Станиславович, Директор по инвестициям	Не требуется для подписания	04C7CADC0061B003964A1C5A0F46E0DB98 с 17.08.2023 16:18 по 17.08.2024 16:17 GMT+03:00	23.07.2024 17:07 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

Приложение 2. Рыночная информация

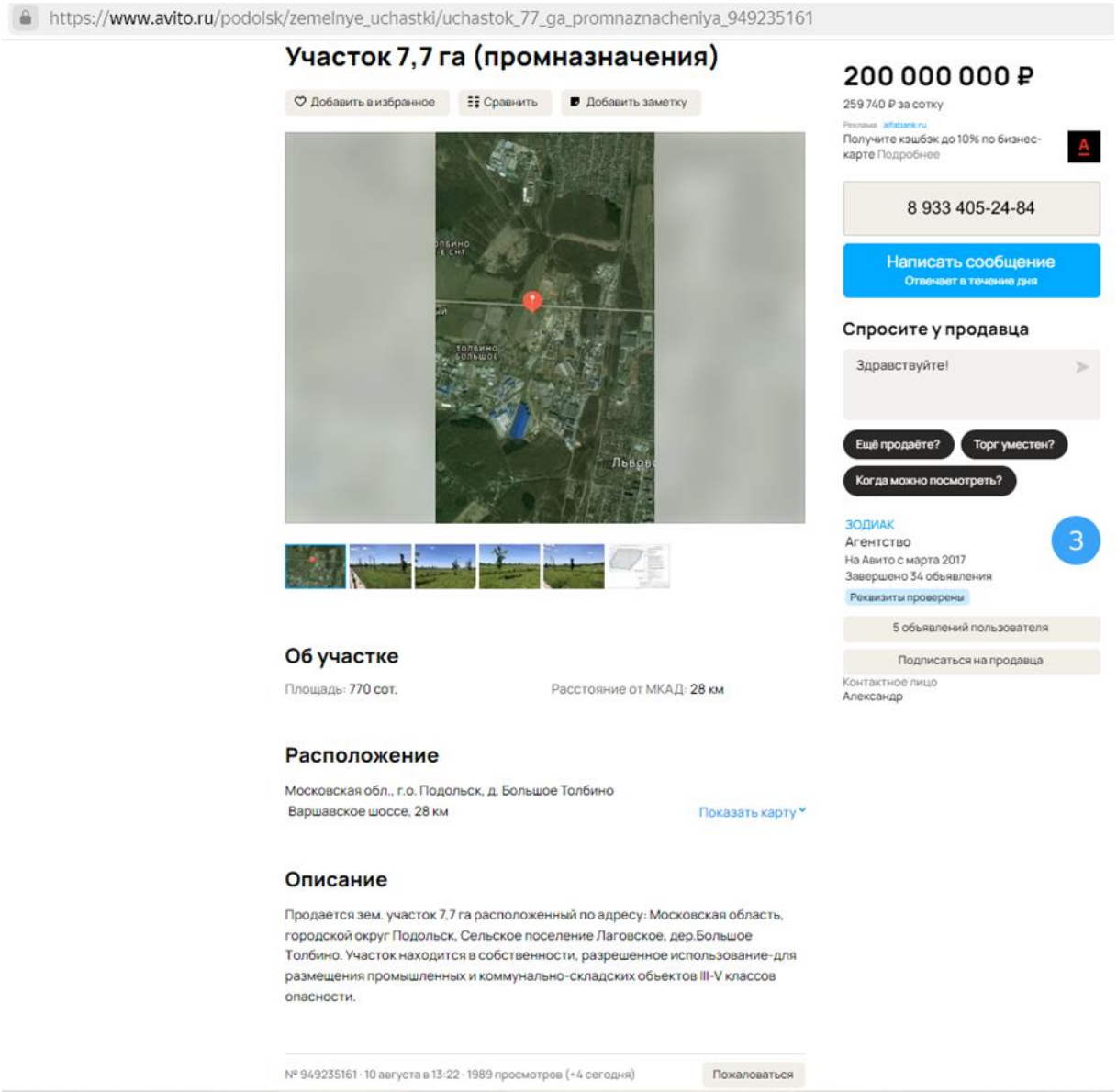
Предложения по продаже земельных участков

https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_3529589216

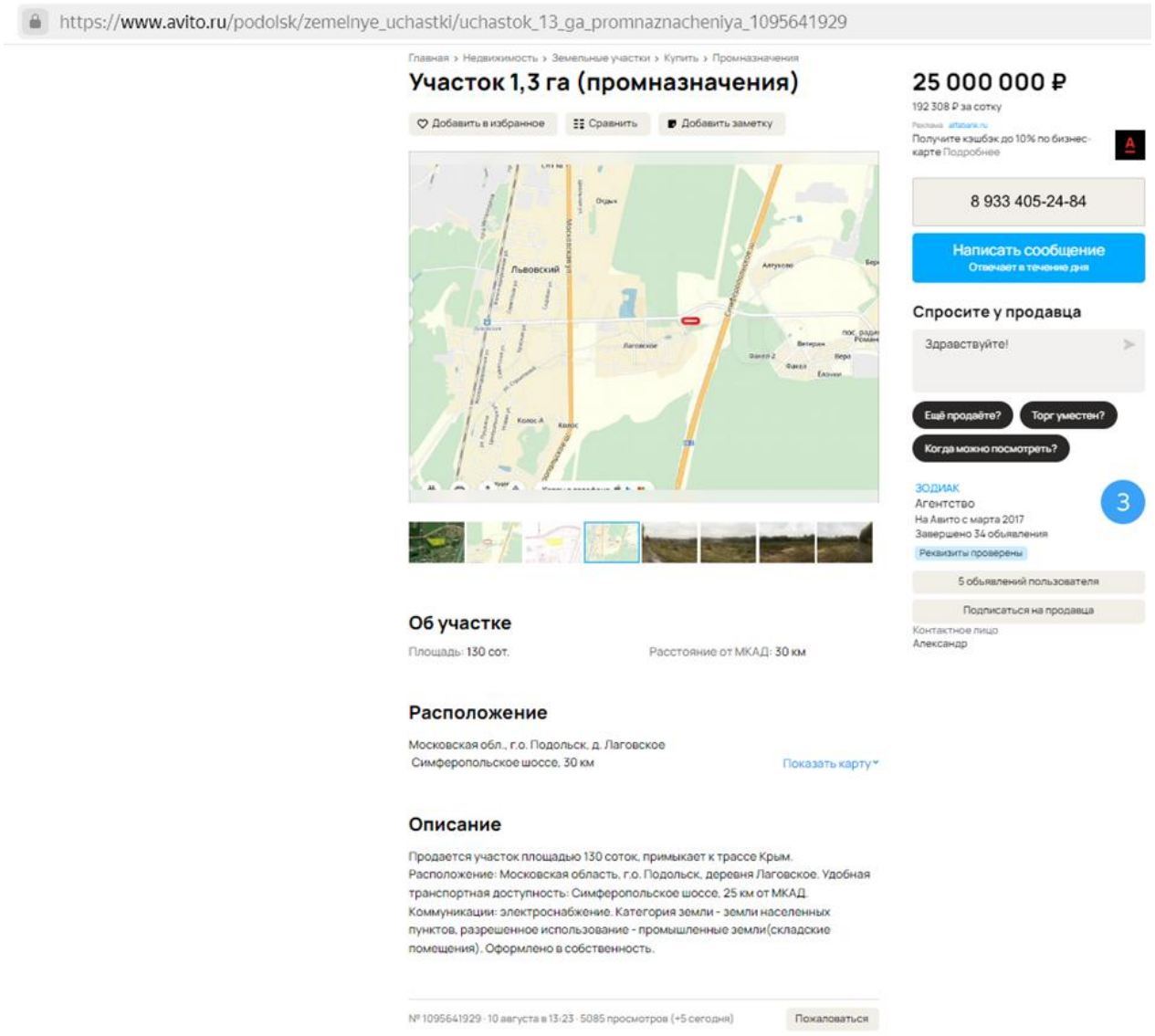



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.313107573716 84,37.534337061367665/17/@5w3tlwcil?text=50%3A27%3A0010304%3A6&type=1&opened=50%3A27%3A10304%3A6
Участки
50:27:0010304:6
Земельный участок 50:27:0010304:6
Московская область, р-н Подольский, г/пос Львовский, рп. Львовский
под строительство рыбоперерабатывающего цеха
План ЗУ →
План КК →
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:27:0010304:6
Кадастровый квартал: 50:27:0010304
Адрес: Московская область, р-н Подольский, г/пос Львовский, рп. Львовский
Площадь уточненная: 12 000 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: под строительство рыбоперерабатывающего цеха
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 8 297 520 руб.
Дата определения: 01.01.2022
Дата утверждения: -
Дата внесения сведений: 25.12.2022
Дата применения: 01.01.2023

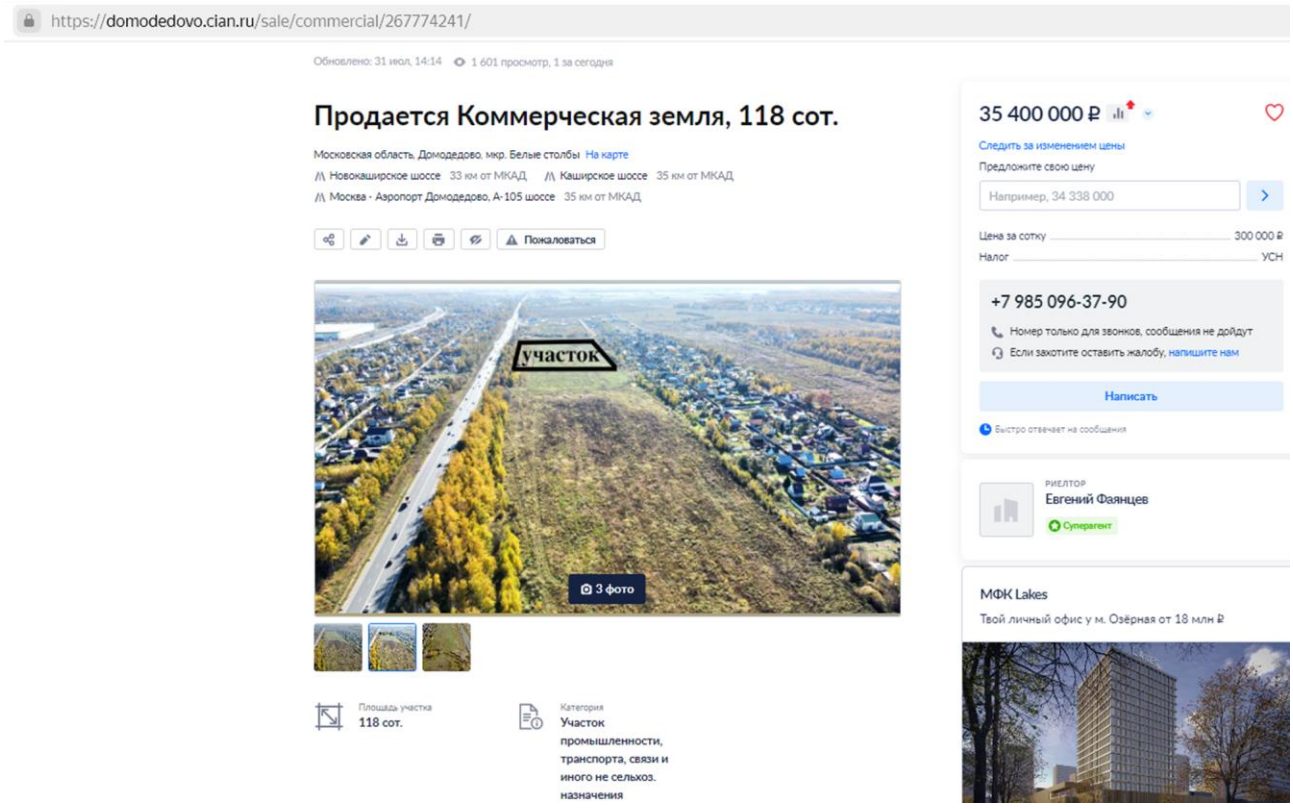
https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_77_ga_promnaznacheniya_949235161

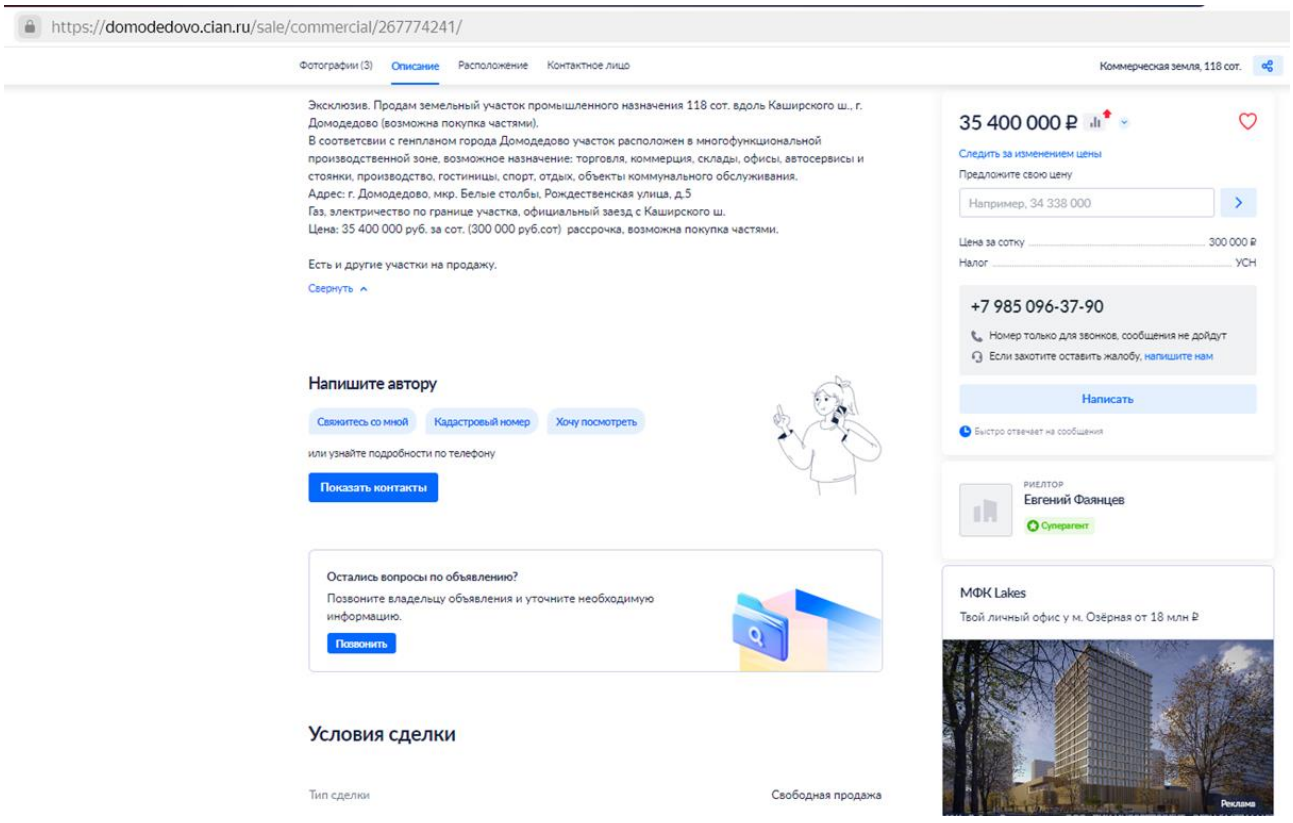


https://www.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_1095641929



https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267774241/





https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/267774241/

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Коммерческая земля, 118 сот.

Условия сделки

Тип сделки	Свободная продажа

Об объекте

Площадь	118 сот.
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование	Склады, можно изменить
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

35 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 34 338 000

Цена за сотку 300 000 ₽

Налог УСН

+7 985 096-37-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Евгений Фаянцев
Суперагент

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.32734383285024,37.80511127606884/18/@5w3tlwcll?text=55.327562%2037.804313&type=1&inPoint=true&opened=50%3A28%3A110150%3A6642

Участки 55.327562 37.804313

Земельный участок 50:28:0110150:6642

Российская Федерация, Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы

склады (6.9)

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:28:0110150:6642
Кадастровый квартал:	50:28:0110150
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы
Площадь уточненная:	5 187 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	склады (6.9)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	8 903 174,28 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.07.2023
дата применения:	18.07.2023

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.32736604585179,37.80391890056423/18/@5w3tlwcll?text=55.327573%2037.802925&type=1&inPoint=true&opened=50%3A28%3A110150%3A6631

Участки 55.327573 37.802925

Земельный участок 50:28:0110150:6631

Российская Федерация, Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы

склады (6.9)

План ЗУ → План КК →

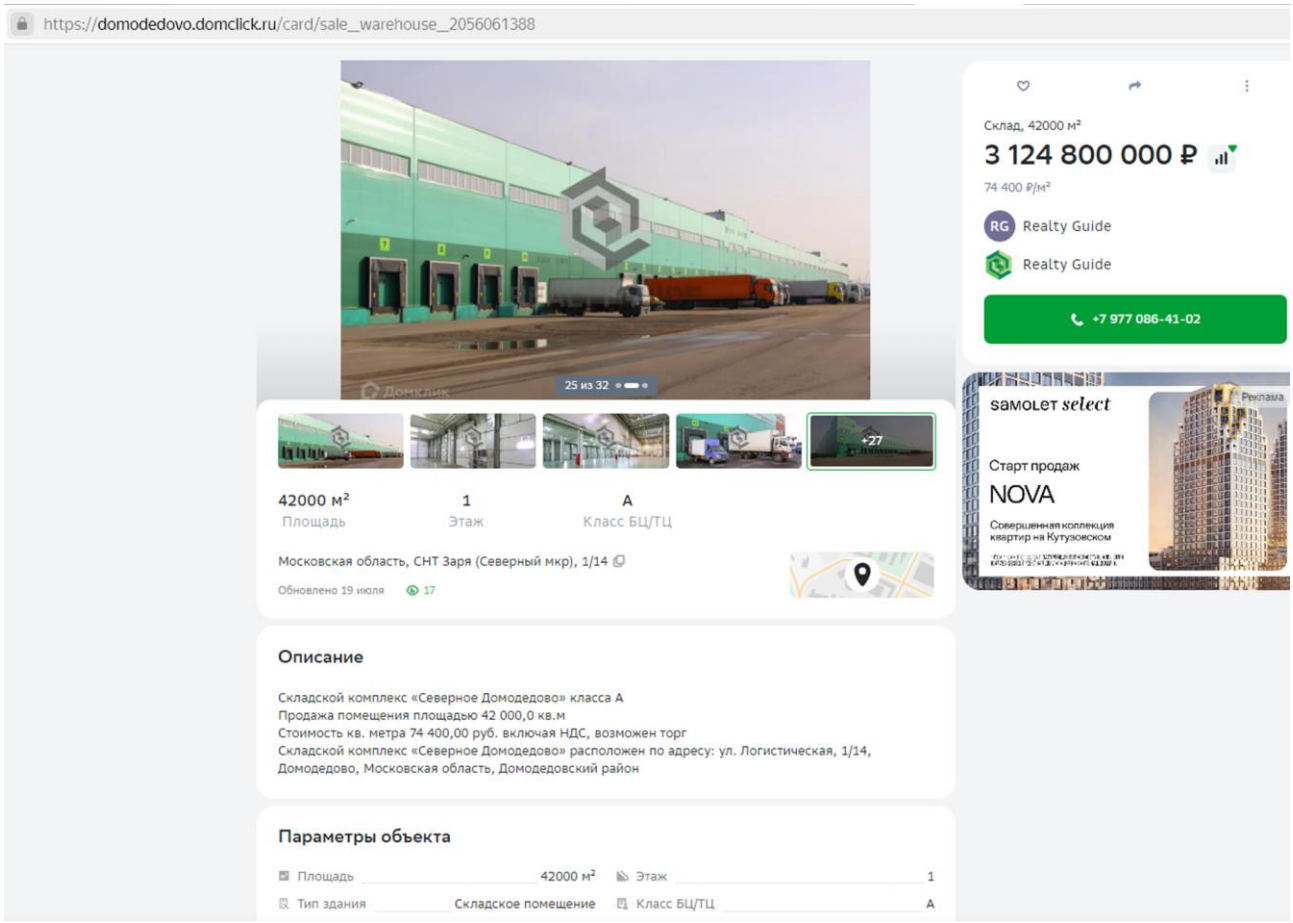
Информация	Услуги

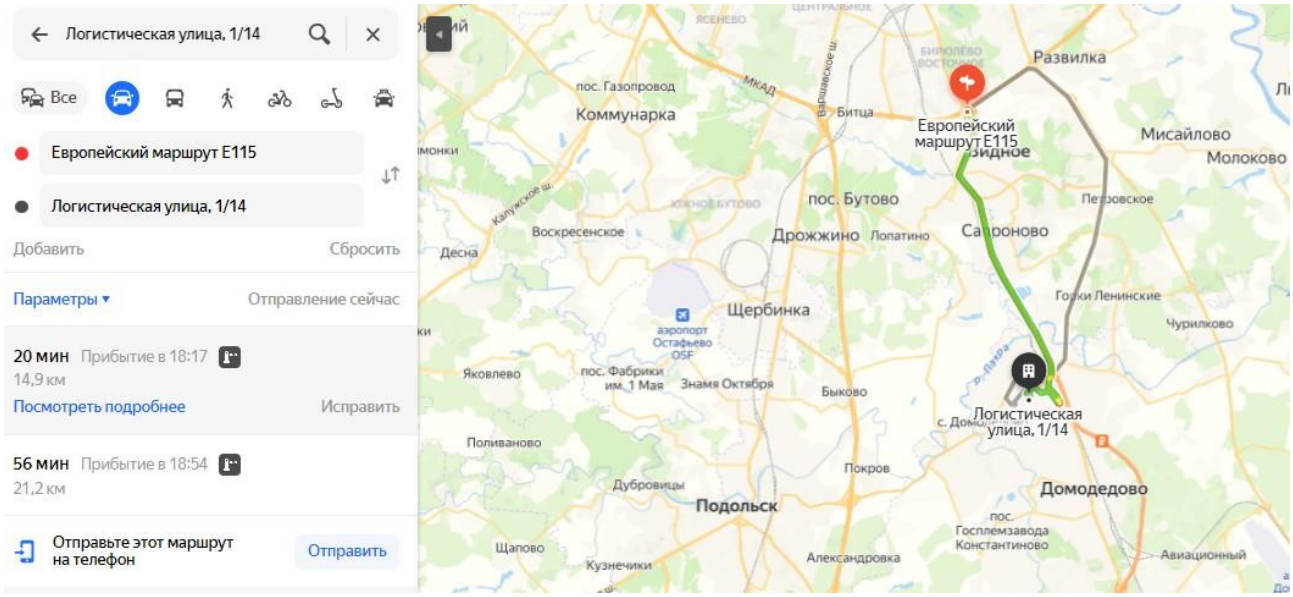
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:28:0110150:6631
Кадастровый квартал:	50:28:0110150
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы
Площадь уточненная:	5 307 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	склады (6.9)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	9 107 661,12 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.07.2023
дата применения:	18.07.2023

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.327291571173745,37.80522017306586/18/@5w3tlwcil?text=55.327861%2037.803810&type=1&inPoint=true&opened=50%3A28%3A110150%3A6630
Участки
55.327861 37.803810
Земельный участок 50:28:0110150:6630
Российская Федерация, Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы
склады (6.9)
План ЗУ →
План КК →
Информация
Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 50:28:0110150:6630
Кадастровый квартал: 50:28:0110150
Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Домодедово, г. Домодедово, мкр. Белые Столбы
Площадь уточненная: 1 308 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: склады (6.9)
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 2 257 555,68 руб.
дата определения: 01.01.2022
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 28.07.2023
дата применения: 18.07.2023

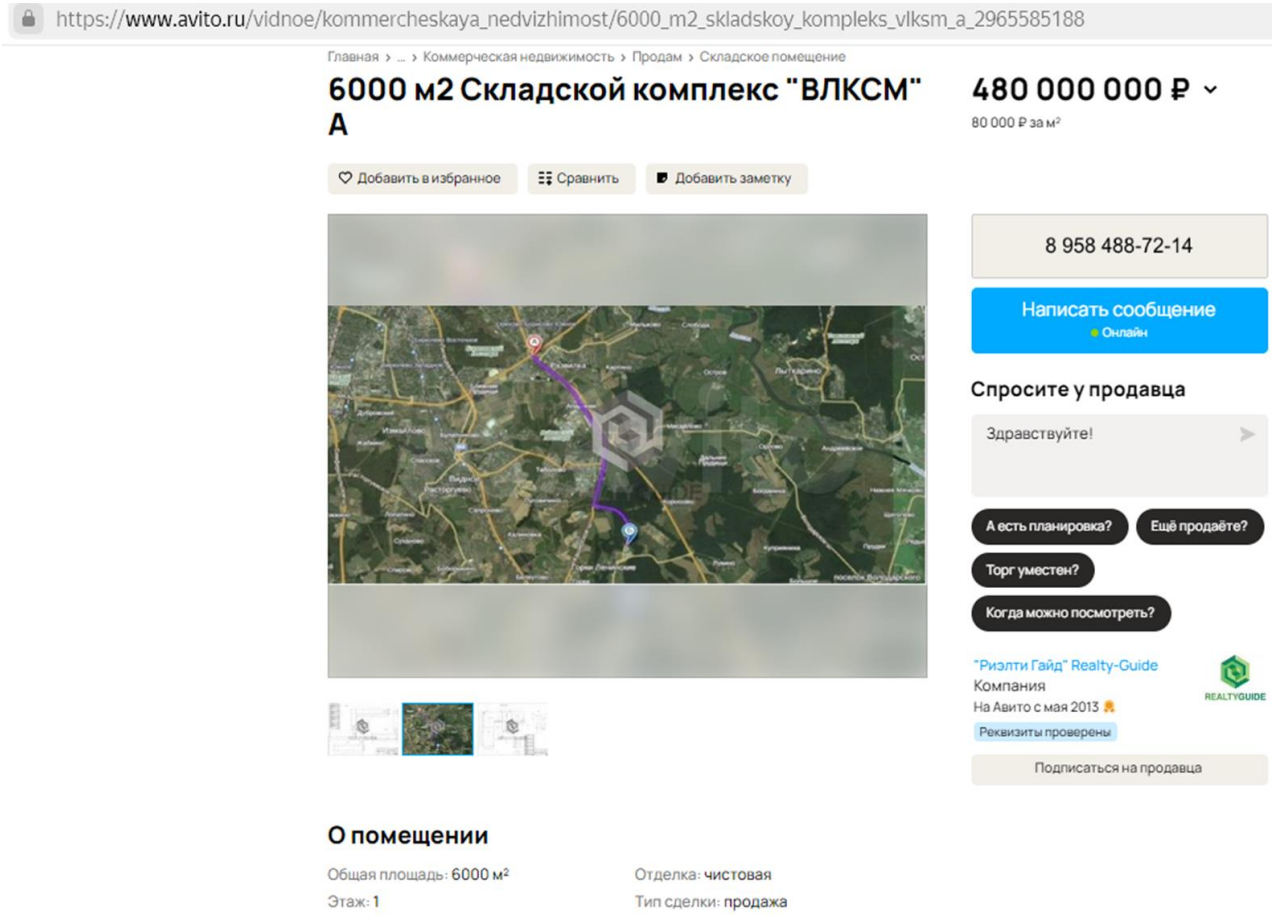
Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

https://domodedovo.domclick.ru/card/sale__warehouse__2056061388





https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/6000_m2_skladskoy_kompleks_vlksm_a_2965585188



https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/6000_m2_skladskoy_kompleks_vlksm_a_2965585188

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., рп. Горки Ленинские, Зелёное ш., 4с1 Показать карту

Описание

Складской комплекс «ВЛКСМ» класса А
Площадь - 6 000 м2
Стоимость за 1 м2 - 80 000 р.
Стоимость площади - 480 000 000 р.
Система налогообложения - УСН
Готовность - готово к въезду
Этаж - 1
Статус - свободен

Характеристики здания
Адрес - Зелёное ш., 4с1, Московская область, Ленинский район
Класс - А
Площадь здания - 21 541 м2
Полезная площадь - 21 541 м2
Этажность - 2
Год постройки - 2013

Дополнительные фотографии и планировки по данному блоку предоставляются по запросу при их наличии.

О здании

Тип здания: другой
Класс здания: А
Парковка: нет

№ 2965585188 · 15 августа в 09:58 · 97 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

480 000 000 ₽
80 000 ₽ за м²

8 958 488-72-14

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Компания
На Авито с мая 2013
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.943496%2C55.459073&mode=routes&rtext=55.515900%2C37.789433~55.591453%2

Зелёное шоссе, 4с1

Все

Зелёное шоссе, 4с1

Каширское шоссе

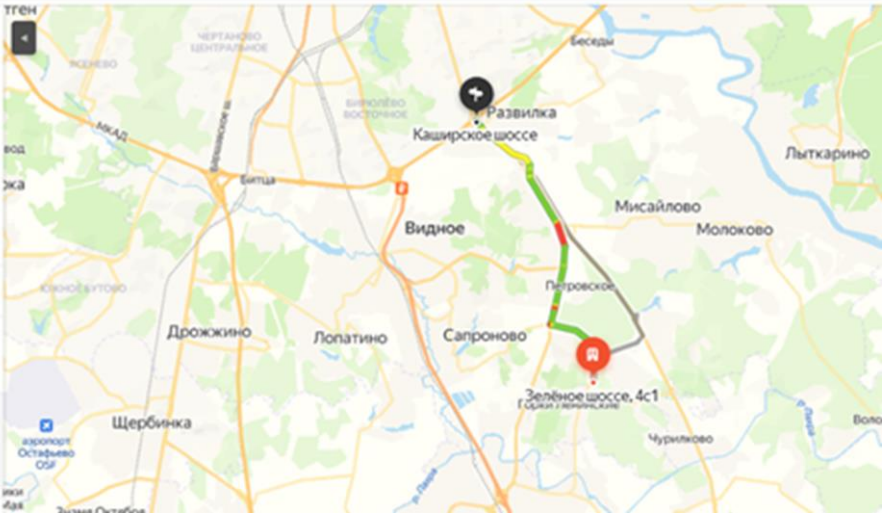
Добавить Сбросить

Параметры Отправление сейчас

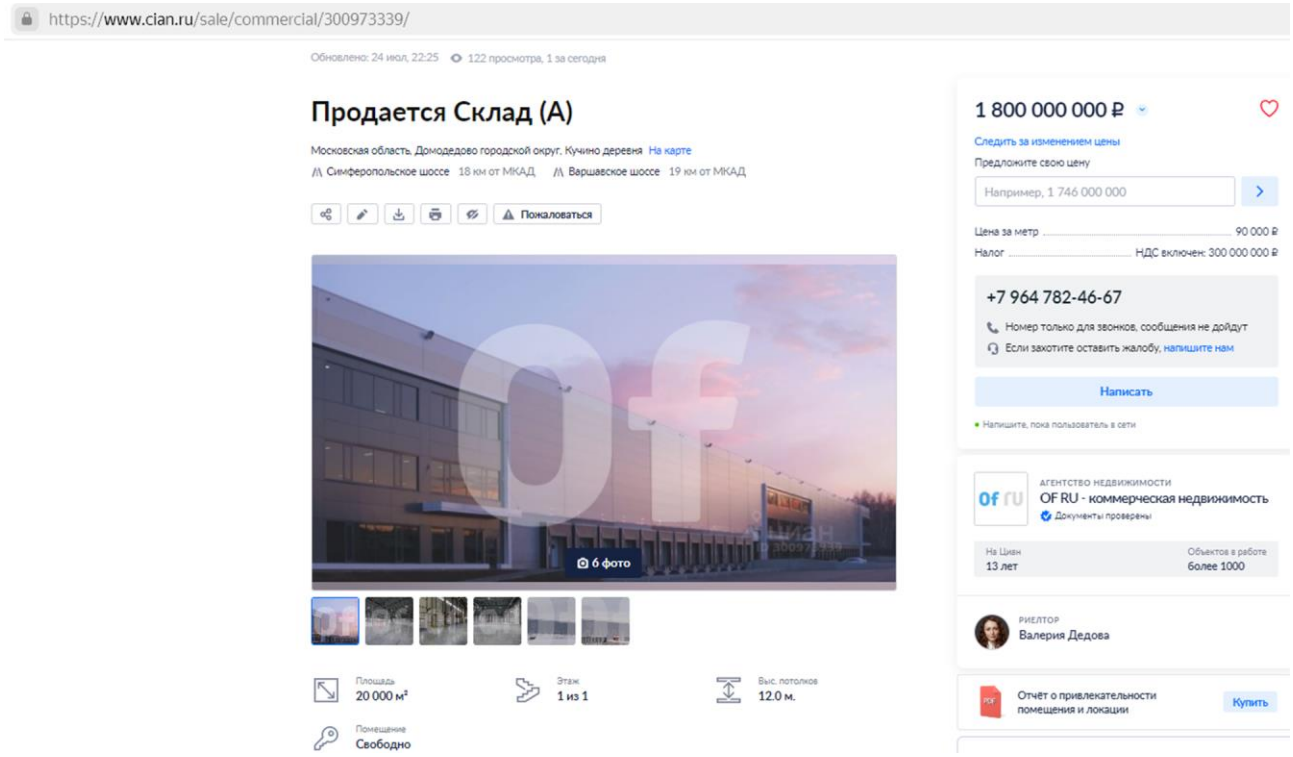
19 мин Прибытие в 09:50
13,1 км

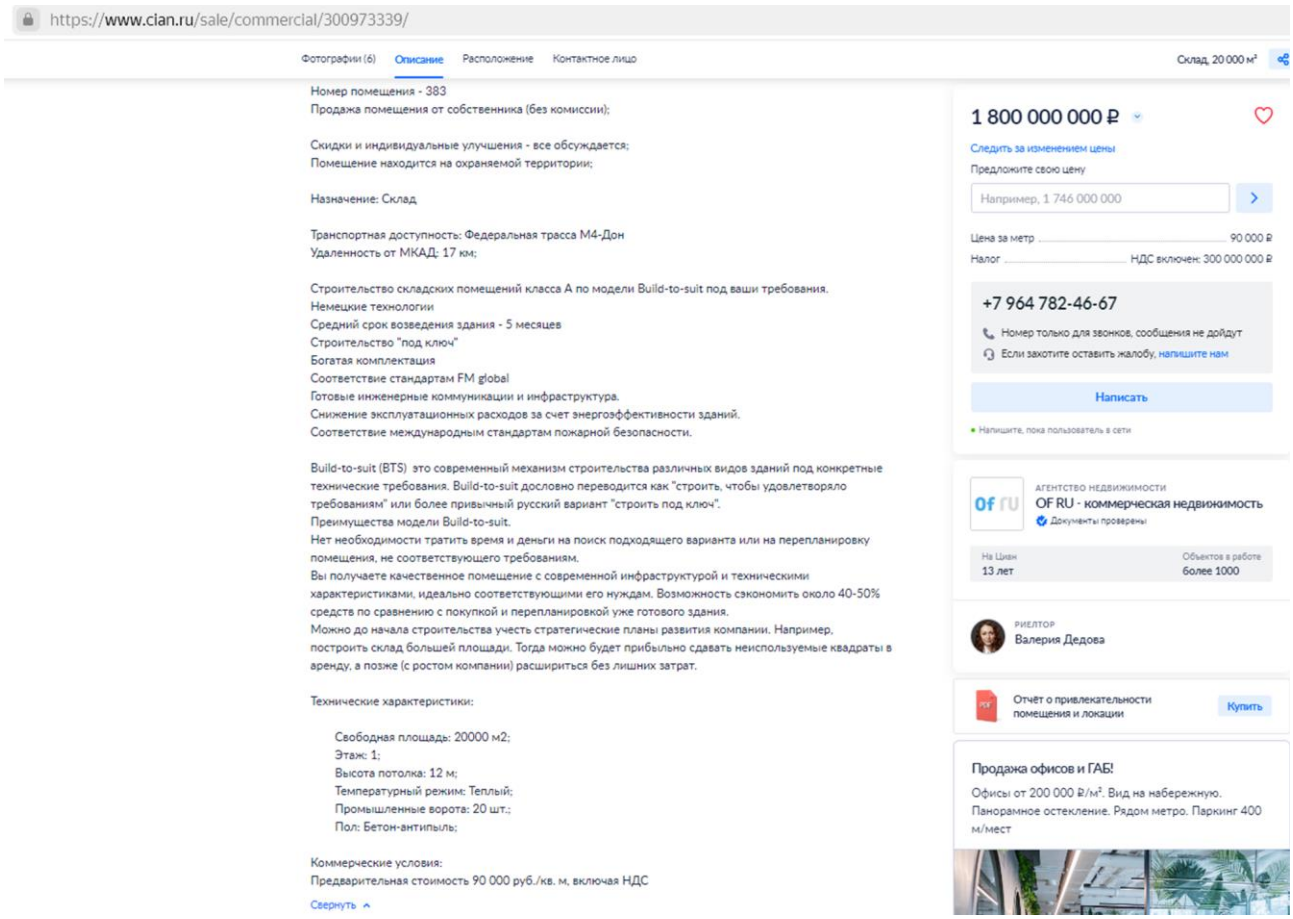
26 мин Прибытие в 09:57
10,5 км

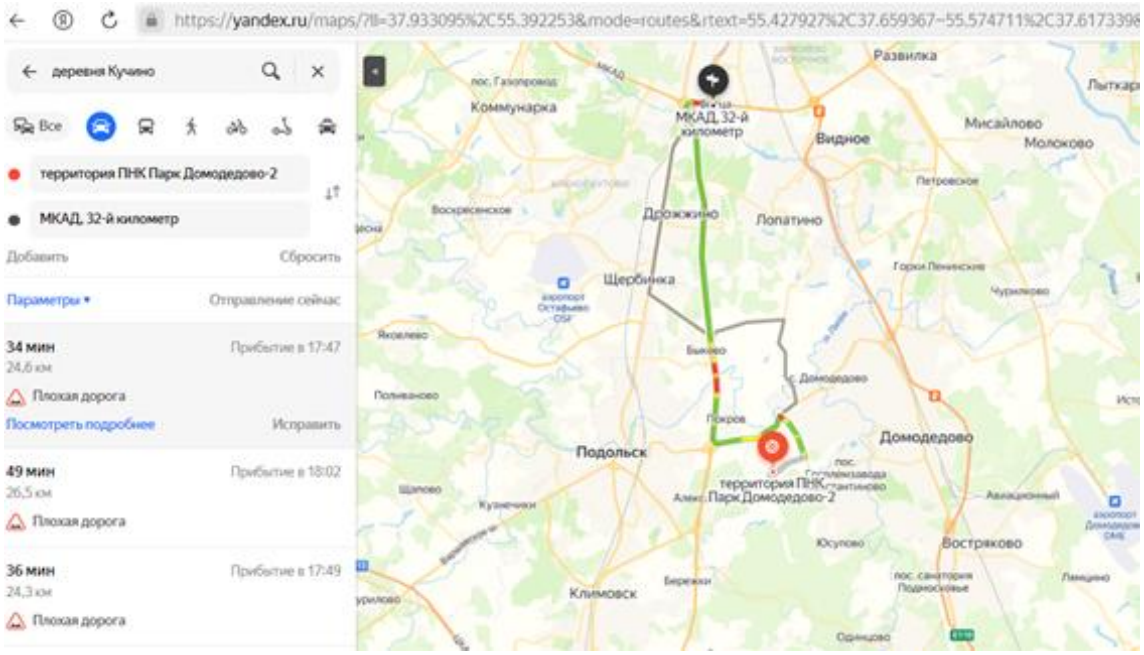
Посмотреть подробнее Исправить



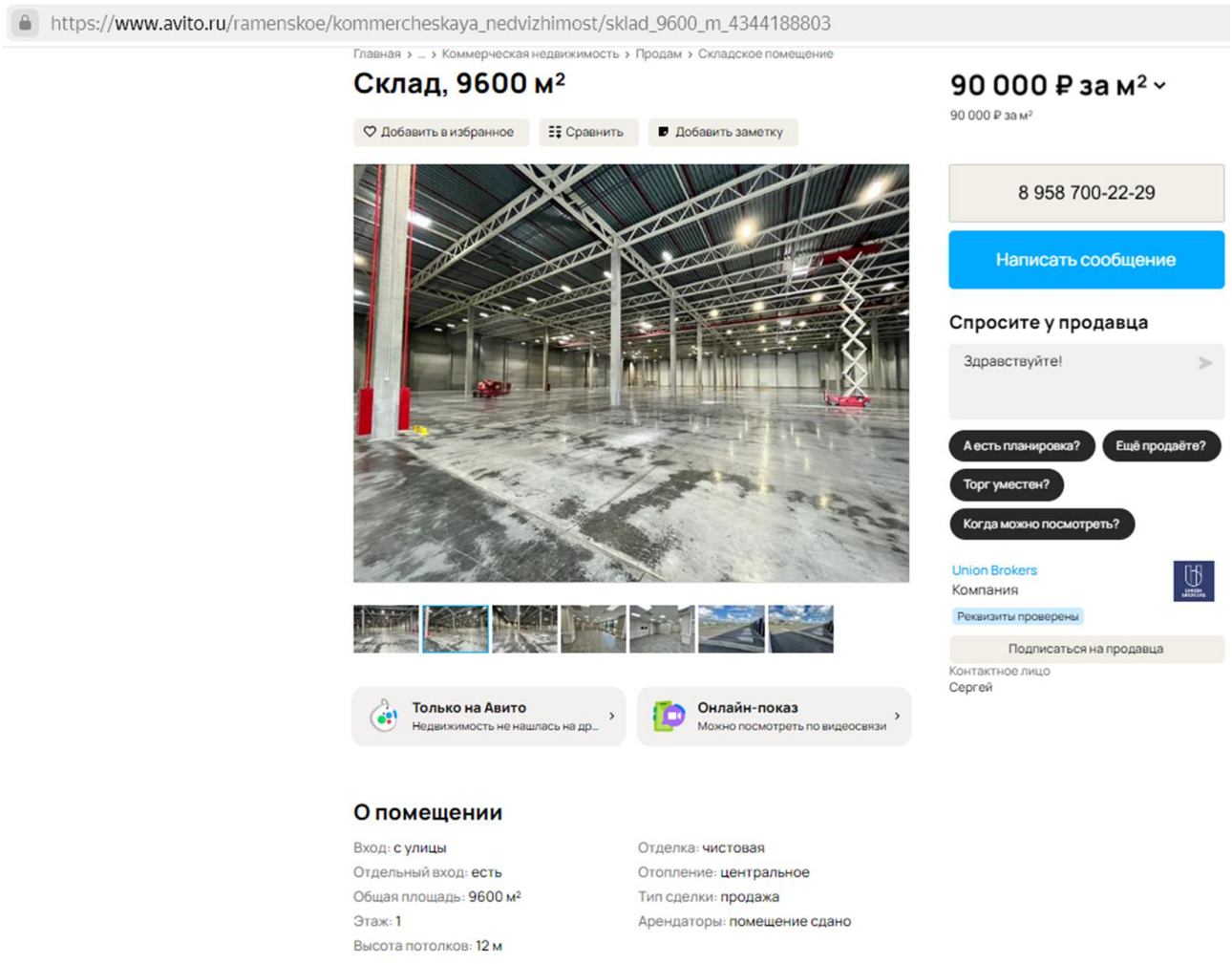
https://www.cian.ru/sale/commercial/300973339/

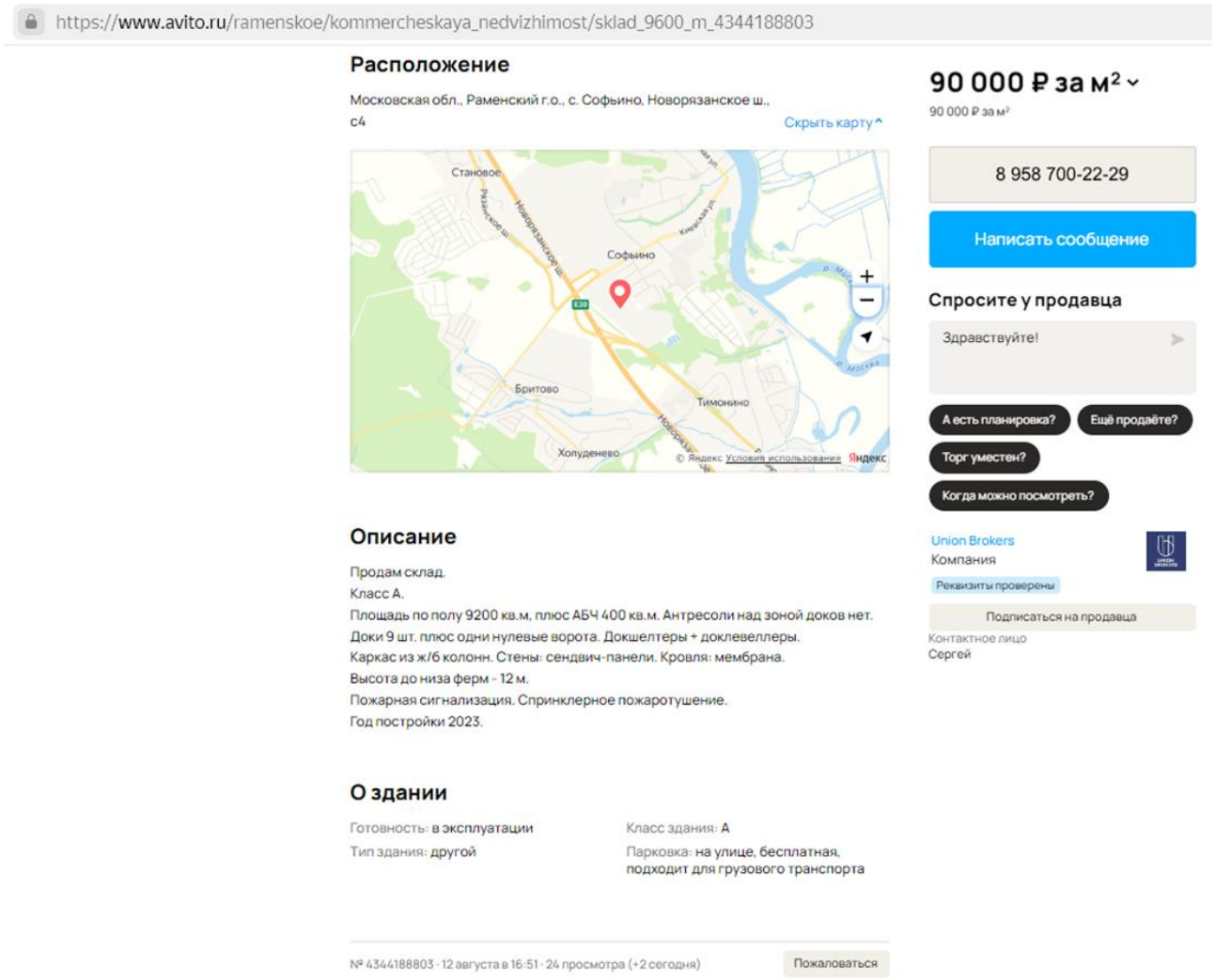


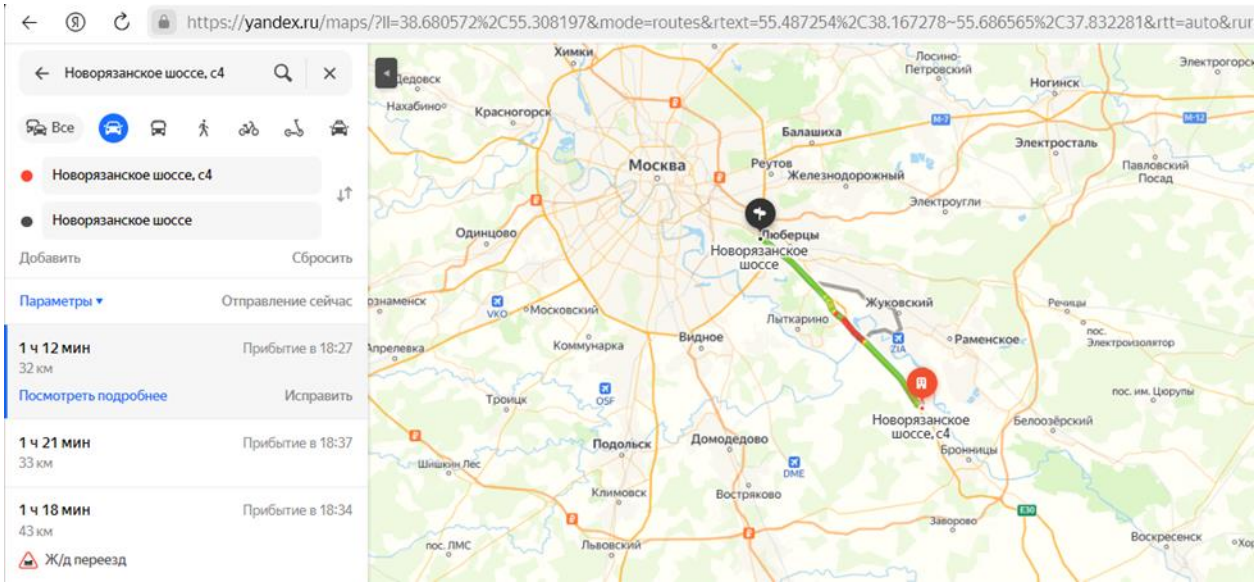




https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9600_m_4344188803

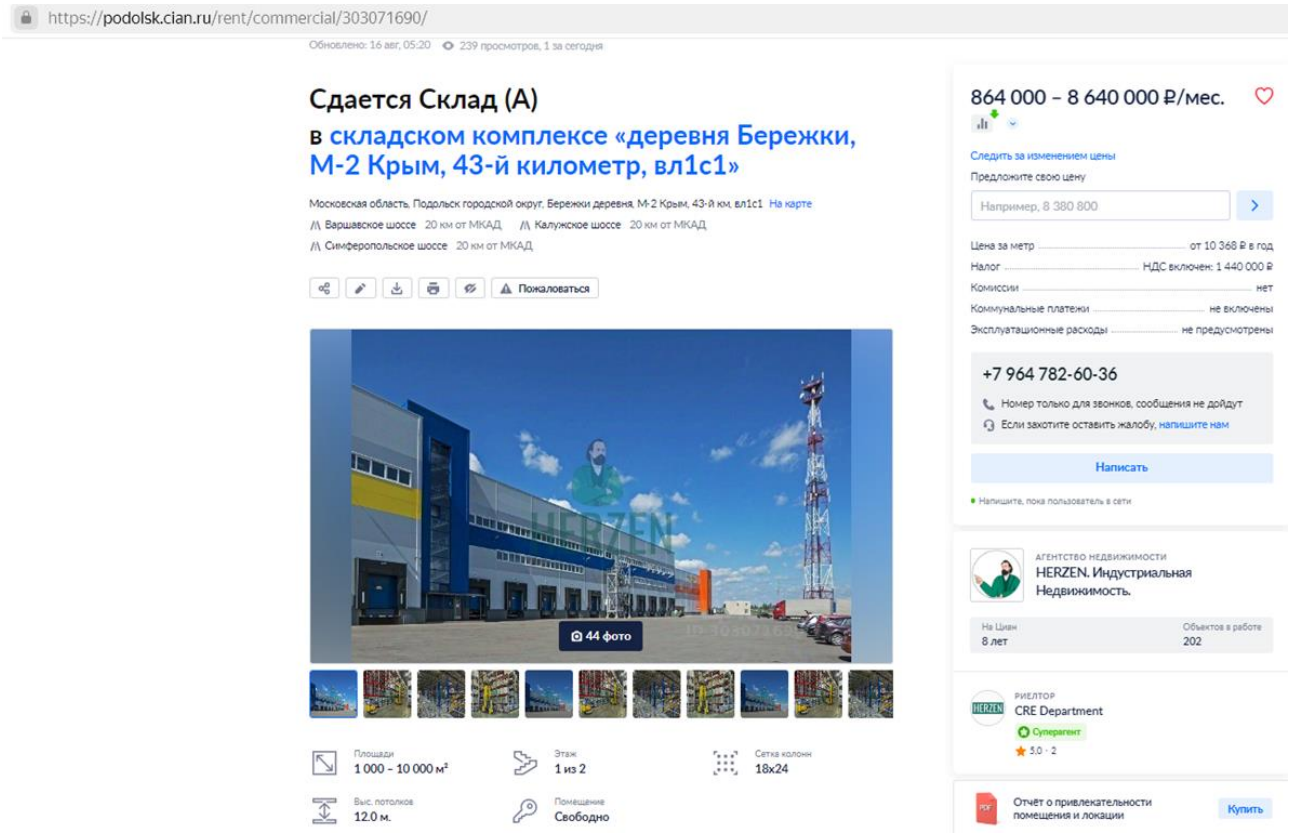


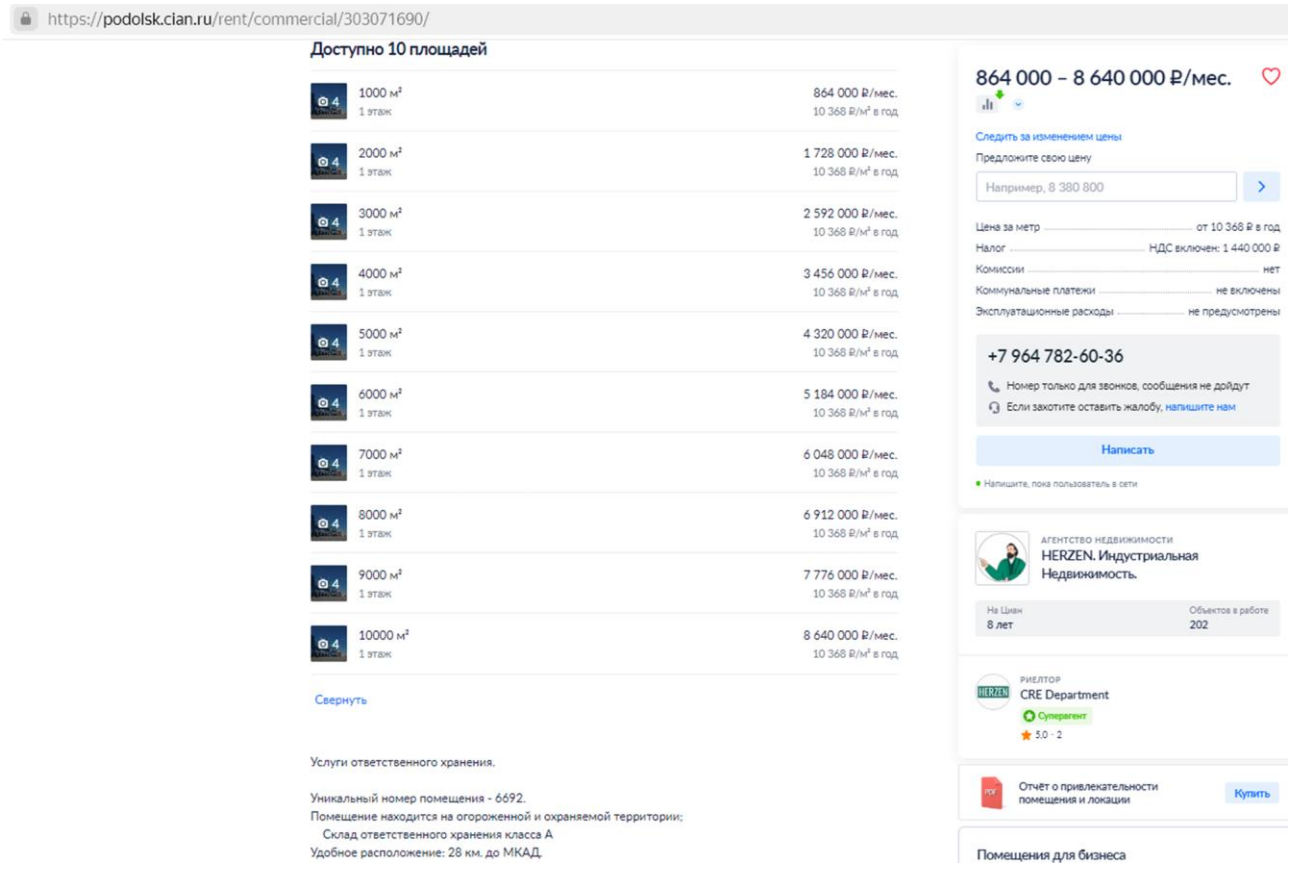

https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9600_m_4344188803
Расположение
Московская обл., Раменский г.о., с. Софьино, Новорязанское ш., с4
Скрыть карту
Становое
Софьино
Бритово
Тимонино
Холуденево
© Яндекс Условия использования
Яндекс
90 000 ₽ за м²
90 000 ₽ за м²
8 958 700-22-29
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Union Brokers
Компания
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Сергей
Описание
Продам склад.
Класс А.
Площадь по полу 9200 кв.м, плюс АБЧ 400 кв.м. Антресоли над зоной доков нет.
Доки 9 шт. плюс одни нулевые ворота. Докшелтеры + доклевеллеры.
Каркас из ж/б колонн. Стены: сендвич-панели. Кровля: мембрана.
Высота до низа ферм - 12 м.
Пожарная сигнализация. Спринклерное пожаротушение.
Год постройки 2023.
О здании
Готовность: в эксплуатации
Класс здания: А
Тип здания: другой
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
№ 4344188803 · 12 августа в 16:51 · 24 просмотра (+2 сегодня)
Пожаловаться

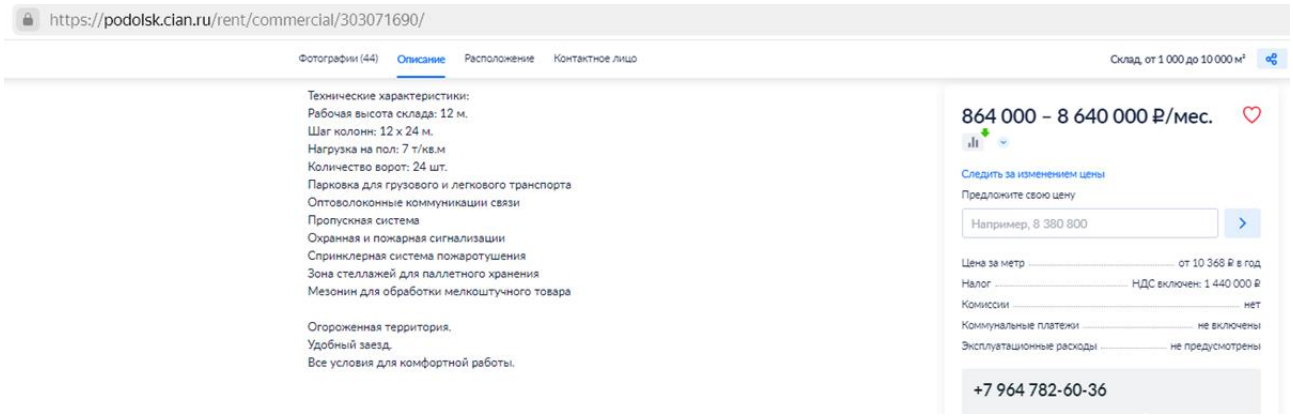

https://yandex.ru/maps/?ll=38.680572%2C55.308197&mode=routes&rtext=55.487254%2C38.167278~55.686565%2C37.832281&rtt=auto&rur
Новорязанское шоссе, с4
Все
Новорязанское шоссе, с4
Новорязанское шоссе
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
1 ч 12 мин
32 км
Прибытие в 18:27
Посмотреть подробнее
Исправить
1 ч 21 мин
33 км
Прибытие в 18:37
1 ч 18 мин
43 км
Прибытие в 18:34
Ж/д переезд
Химки
Дедовск
Нахабино
Красногорск
Лосино-Петровский
Ногинск
Электрогорск
Балашиха
Электросталь
Москва
Реутов
Железнодорожный
Павловский Посад
Электроугли
Одинцово
Люберцы
Новорязанское шоссе
Жуковский
Лыткарино
Раменское
Речицы
Апрелевка
Коммунарка
Видное
Троицк
Подольск
Домодедово
Новорязанское шоссе, с4
Белоозёрский
Бронницы
Климовск
Востряково
Заворово
Воскресенск
Львовский

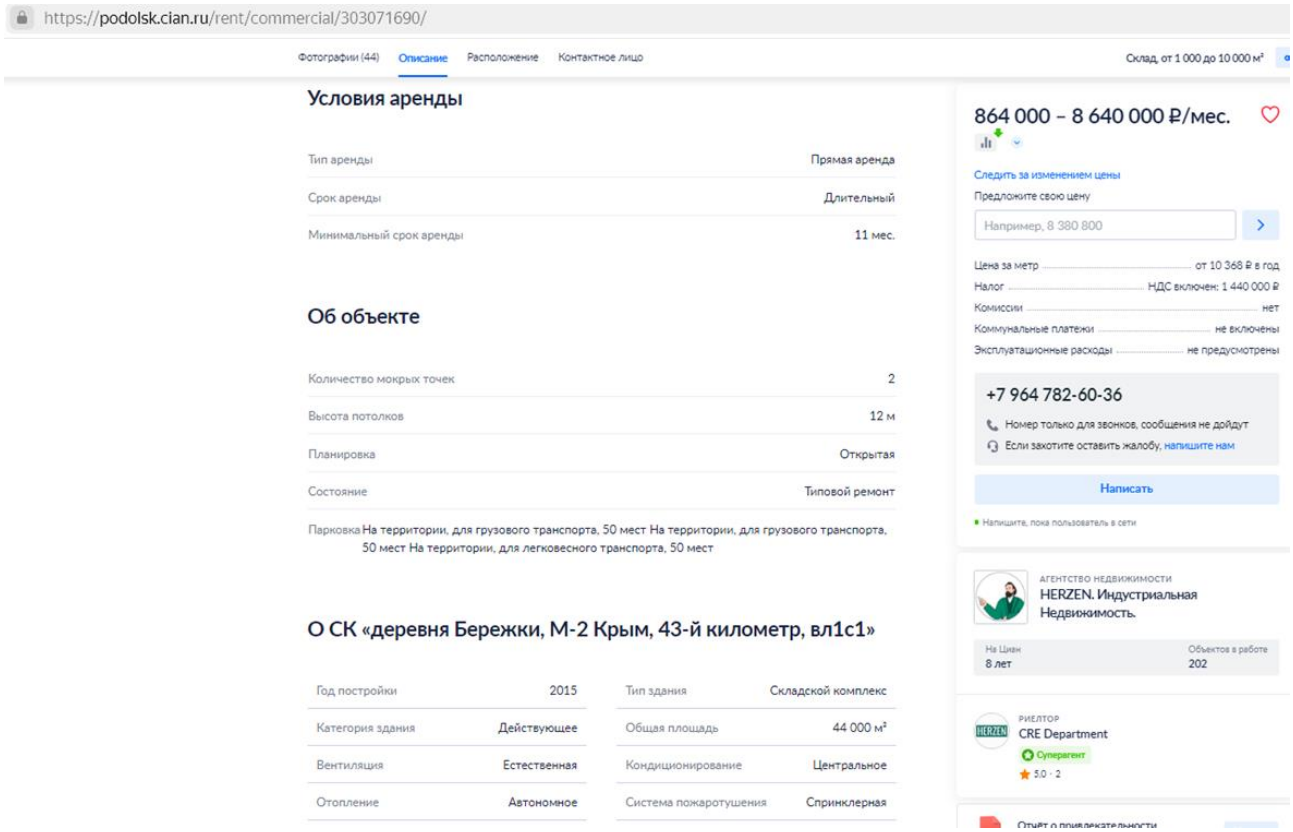
Аналоги, используемые в рамках доходного подхода к оценке

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/303071690/

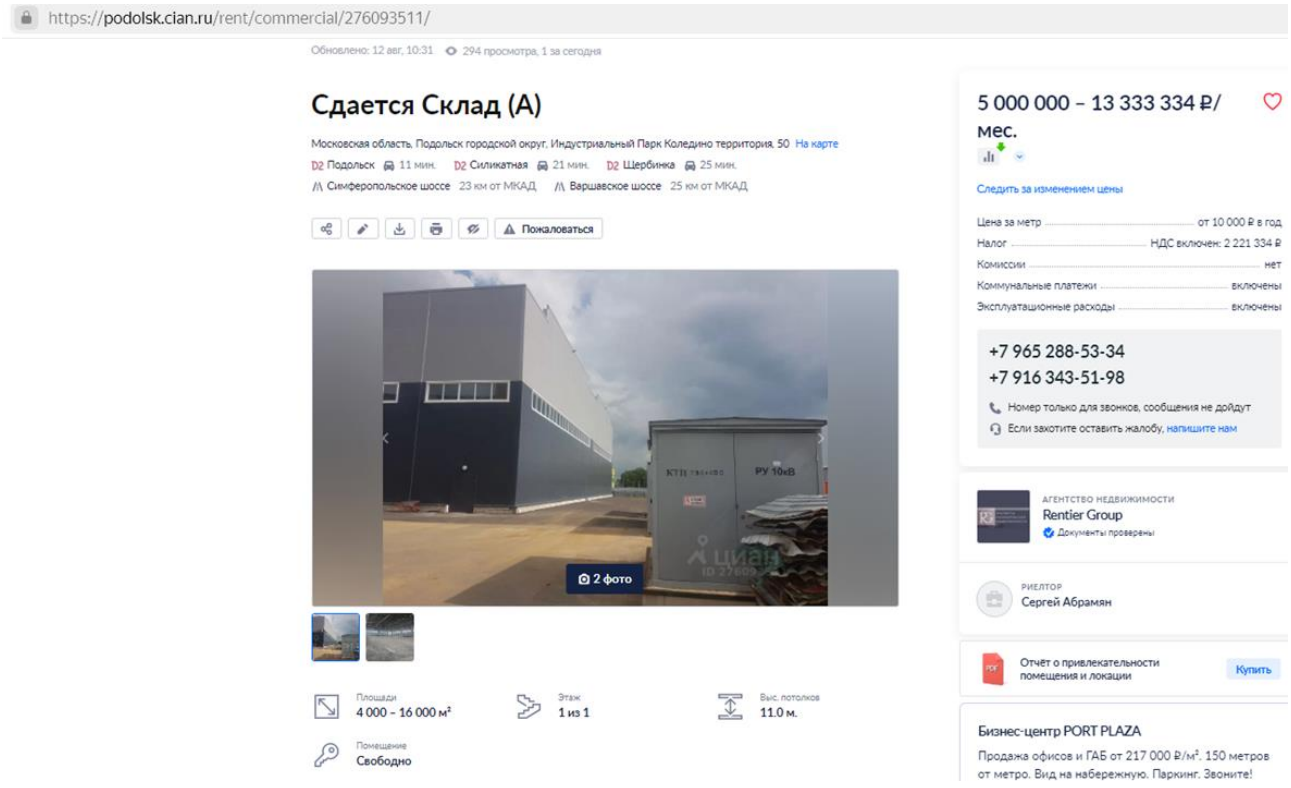


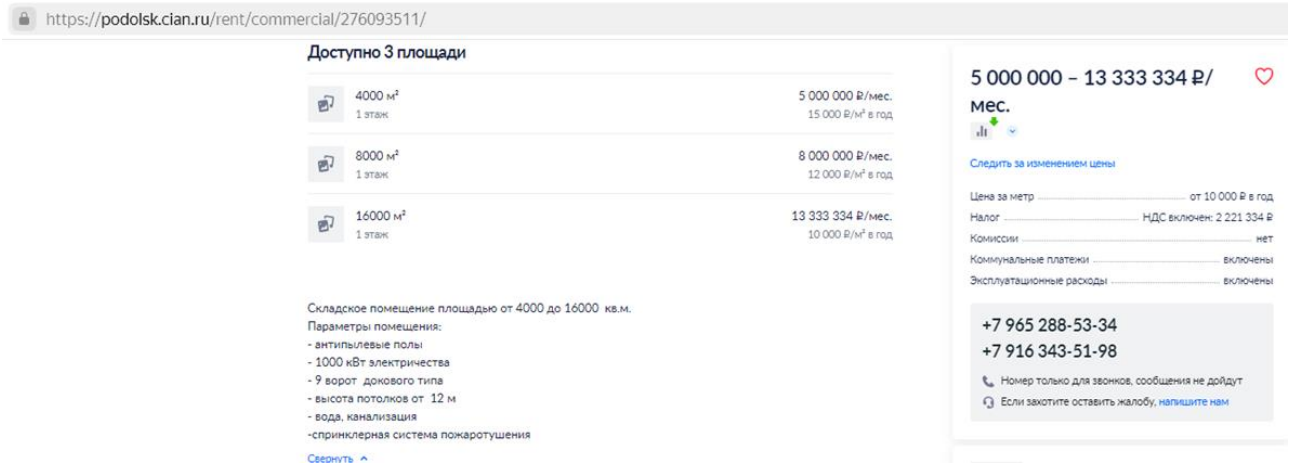


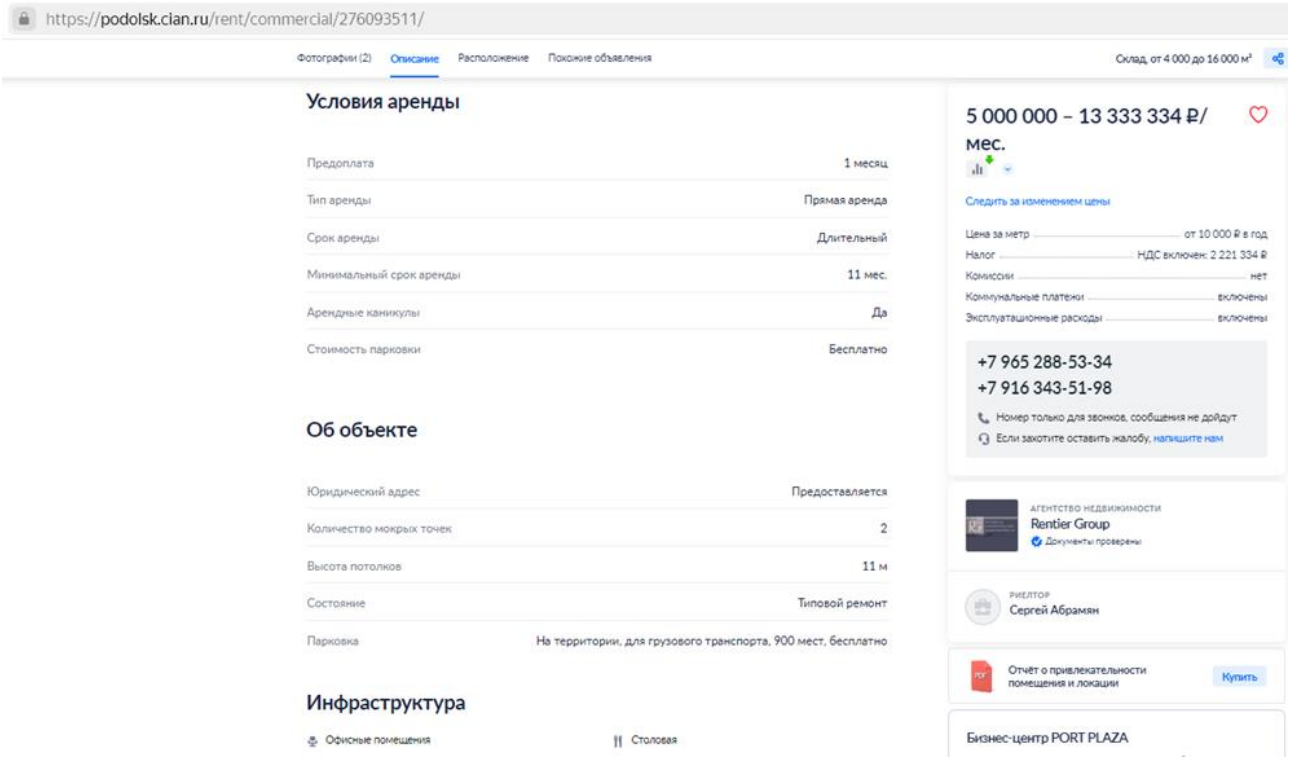

https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/303071690/
Фотографии (44)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Склад, от 1 000 до 10 000 м²
Технические характеристики:
Рабочая высота склада: 12 м.
Шаг колонн: 12 х 24 м.
Нагрузка на пол: 7 т/кв.м
Количество ворот: 24 шт.
Парковка для грузового и легкового транспорта
Оптоволоконные коммуникации связи
Пропускная система
Охранная и пожарная сигнализации
Спринклерная система пожаротушения
Зона стеллажей для паллетного хранения
Мезонин для обработки мелкоштучного товара
Огороженная территория.
Удобный заезд.
Все условия для комфортной работы.
864 000 – 8 640 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 8 380 800
Цена за метр от 10 368 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 440 000 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 964 782-60-36


https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/303071690/
Фотографии (44)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Склад, от 1 000 до 10 000 м²
Условия аренды
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 11 мес.
Об объекте
Количество мокрых точек 2
Высота потолков 12 м
Планировка Открытая
Состояние Типовой ремонт
Парковка На территории, для грузового транспорта, 50 мест На территории, для грузового транспорта, 50 мест На территории, для легковесного транспорта, 50 мест
О СК «деревня Бережки, М-2 Крым, 43-й километр, вл1с1»
Год постройки 2015
Тип здания Складской комплекс
Категория здания Действующее
Общая площадь 44 000 м²
Вентиляция Естественная
Кондиционирование Центральное
Отопление Автономное
Система пожаротушения Спринклерная
864 000 – 8 640 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 8 380 800
Цена за метр от 10 368 ₽ в год
Налог НДС включен: 1 440 000 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 964 782-60-36
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN. Индустриальная Недвижимость.
На Циан 8 лет
Объектов в работе 202
РИЕЛТОР
CRE Department
Суперагент
5,0 · 2

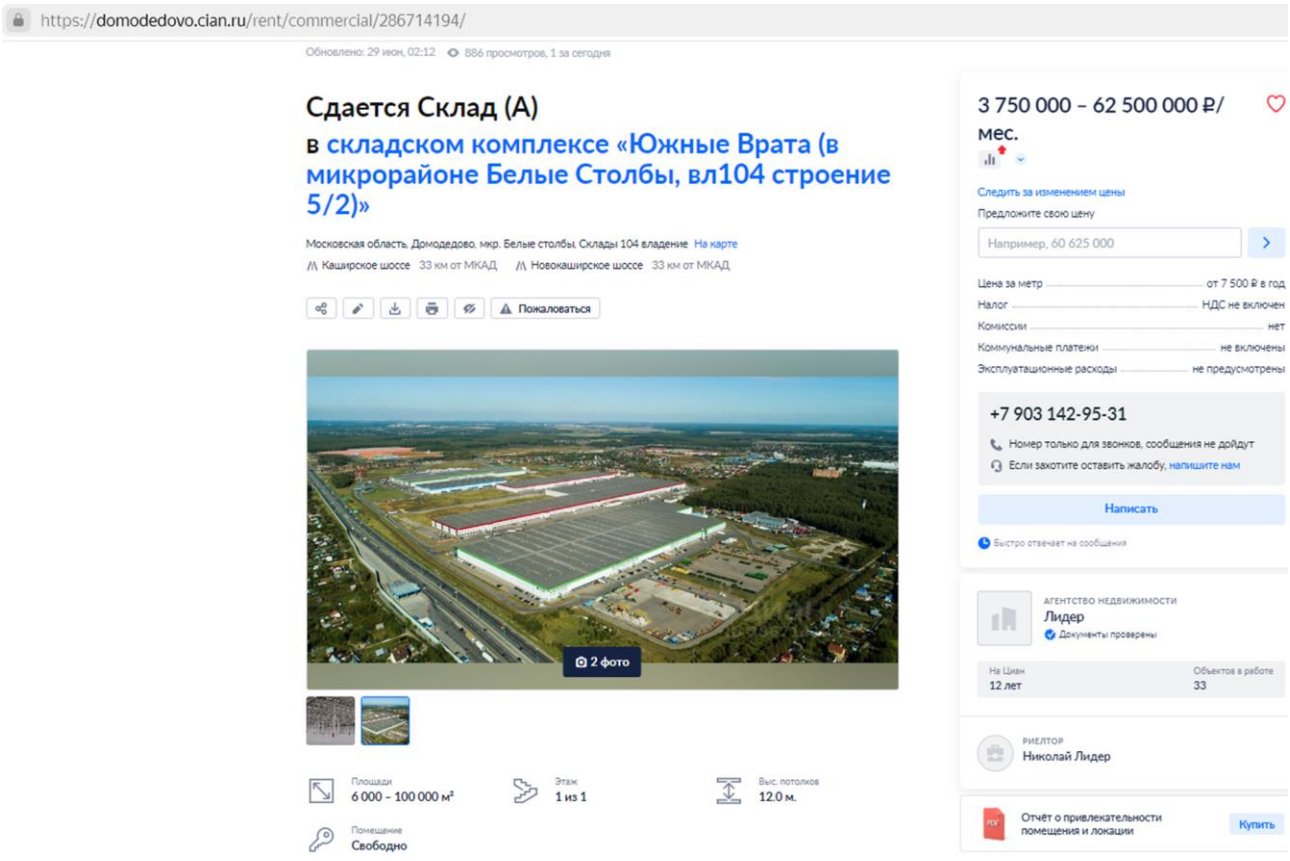
https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/276093511/

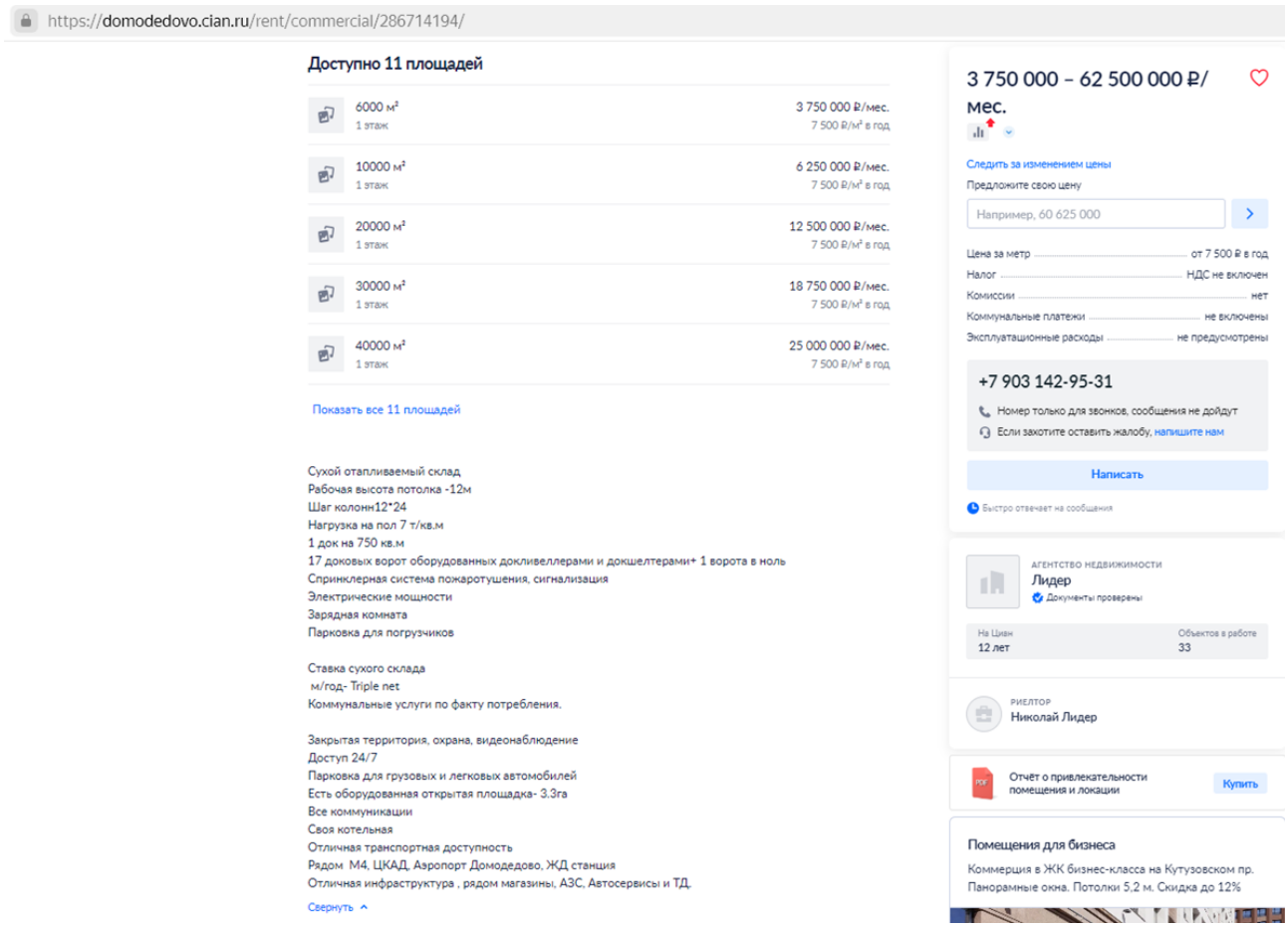


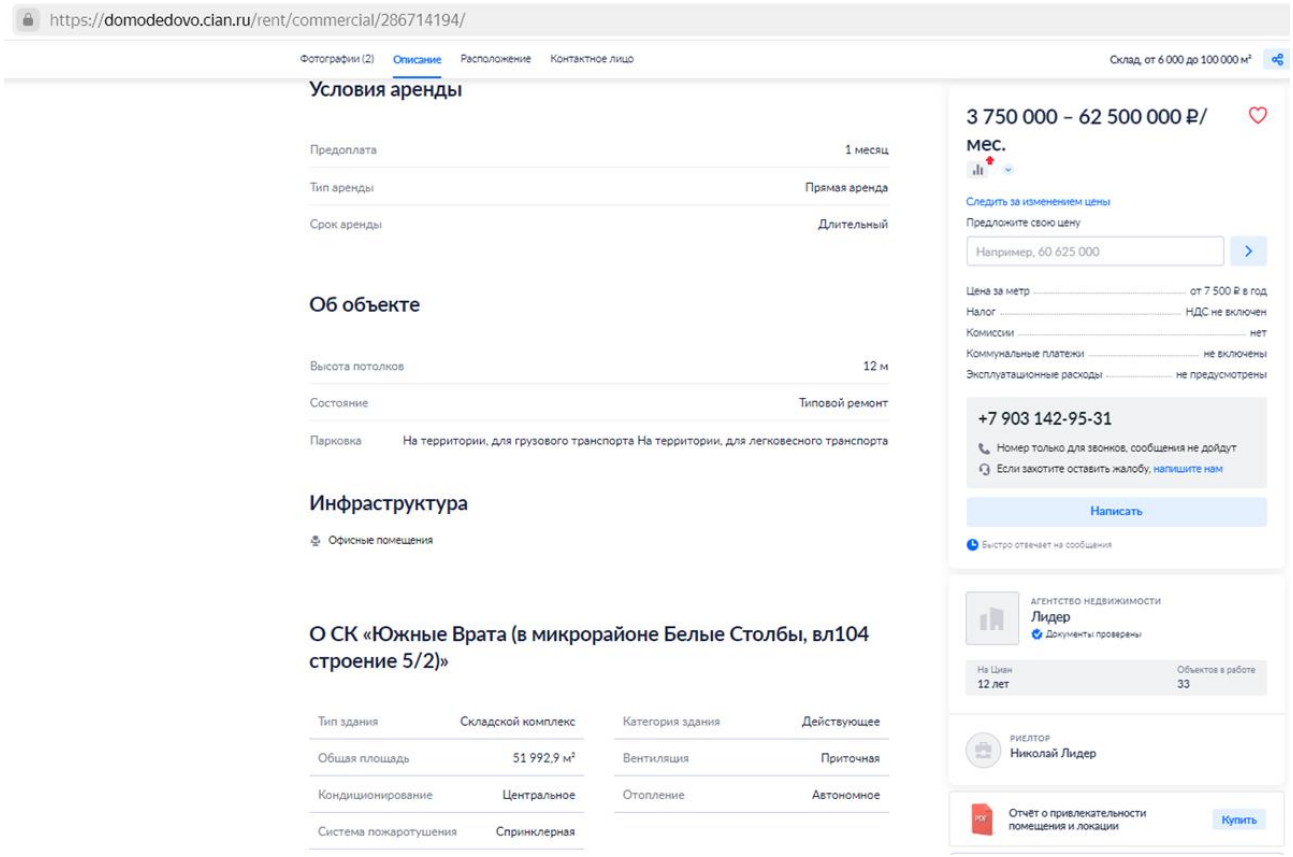




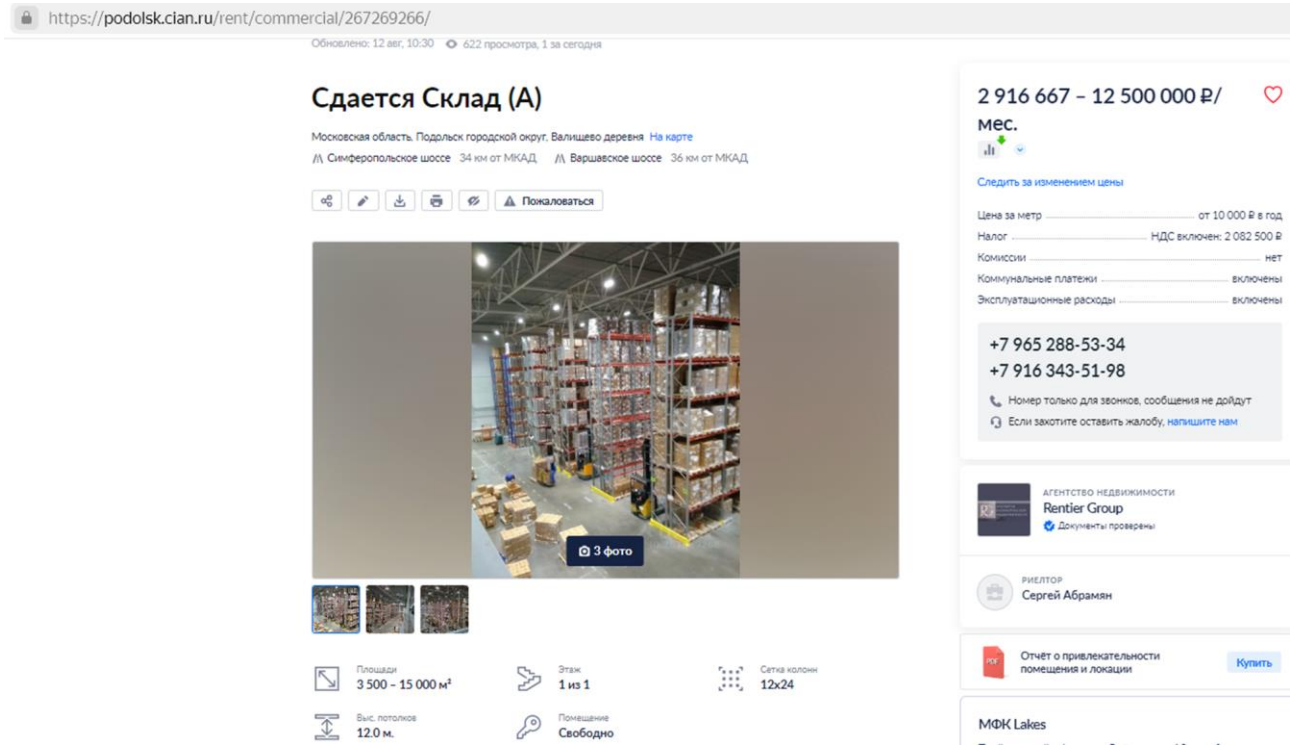
https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/

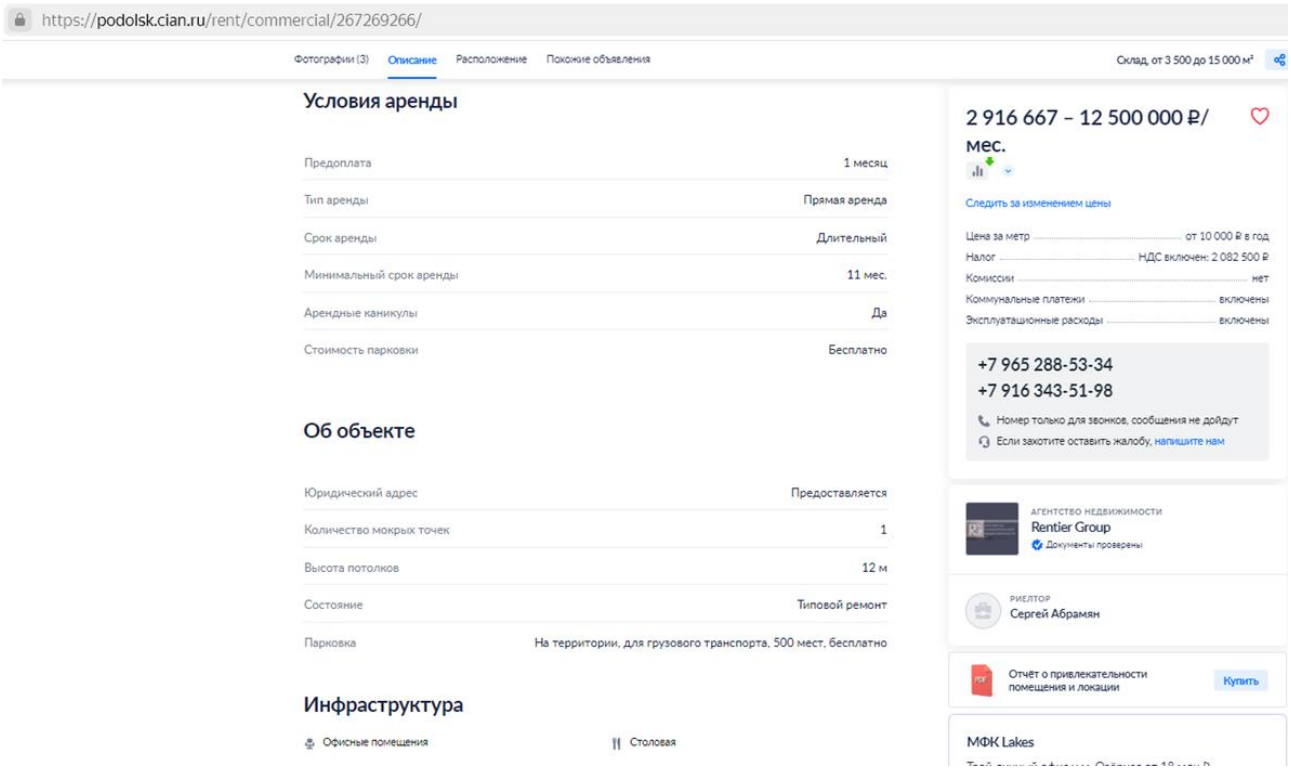



https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/
Доступно 11 площадей
6000 м² 1 этаж 3 750 000 ₽/мес. 7 500 ₽/м² в год
10000 м² 1 этаж 6 250 000 ₽/мес. 7 500 ₽/м² в год
20000 м² 1 этаж 12 500 000 ₽/мес. 7 500 ₽/м² в год
30000 м² 1 этаж 18 750 000 ₽/мес. 7 500 ₽/м² в год
40000 м² 1 этаж 25 000 000 ₽/мес. 7 500 ₽/м² в год
Показать все 11 площадей
Сухой отапливаемый склад
Рабочая высота потолка -12м
Шаг колонн12*24
Нагрузка на пол 7 т/кв.м
1 док на 750 кв.м
17 доковых ворот оборудованных докливеллерами и докшелтерами+ 1 ворота в ноль
Спринклерная система пожаротушения, сигнализация
Электрические мощности
Зарядная комната
Парковка для погрузчиков
Ставка сухого склада
м/год- Triple net
Коммунальные услуги по факту потребления.
Закрытая территория, охрана, видеонаблюдение
Доступ 24/7
Парковка для грузовых и легковых автомобилей
Есть оборудованная открытая площадка- 3.3га
Все коммуникации
Своя котельная
Отличная транспортная доступность
Рядом М4, ЦКАД, Аэропорт Домодедово, ЖД станция
Отличная инфраструктура , рядом магазины, АЗС, Автосервисы и ТД.
Свернуть
3 750 000 – 62 500 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 60 625 000
Цена за метр от 7 500 ₽ в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 903 142-95-31
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лидер
Документы проверены
На Циан 12 лет
Объектов в работе 33
РИЕЛТОР
Николай Лидер
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Помещения для бизнеса
Коммерция в ЖК бизнес-класса на Кутузовском пр.
Панорамные окна. Потолки 5,2 м. Скидка до 12%

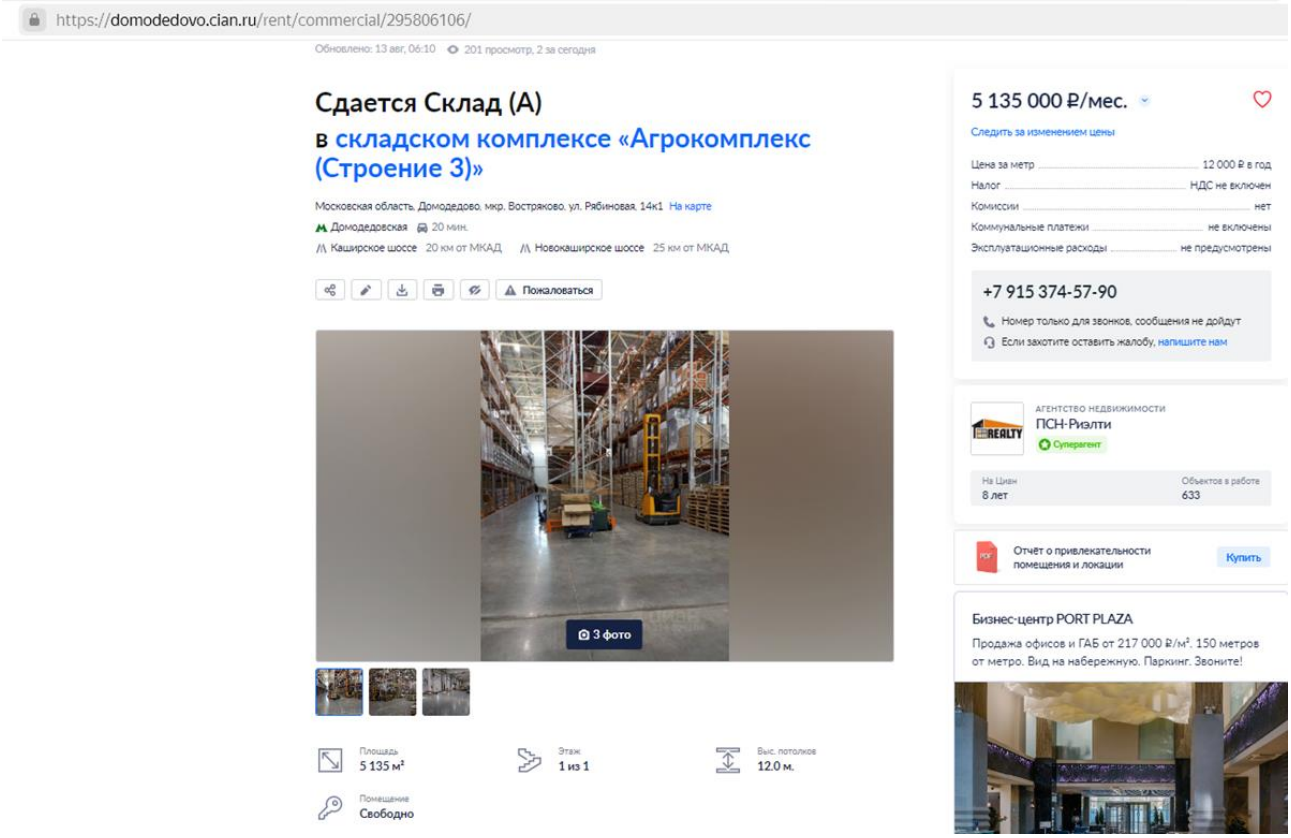

https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/286714194/
Фотографии (2) Описание Расположение Контактное лицо
Склад, от 6 000 до 100 000 м²
Условия аренды
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Об объекте
Высота потолков 12 м
Состояние Типовой ремонт
Парковка На территории, для грузового транспорта На территории, для легковесного транспорта
Инфраструктура
Офисные помещения
О СК «Южные Врата (в микрорайоне Белые Столбы, вл104 строение 5/2)»
Тип здания Складской комплекс
Общая площадь 51 992,9 м²
Кондиционирование Центральное
Система пожаротушения Спринклерная
Категория здания Действующее
Вентиляция Приточная
Отопление Автономное
3 750 000 – 62 500 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 60 625 000
Цена за метр от 7 500 ₽ в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 903 142-95-31
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Лидер
Документы проверены
На Циан 12 лет
Объектов в работе 33
РИЕЛТОР
Николай Лидер
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить

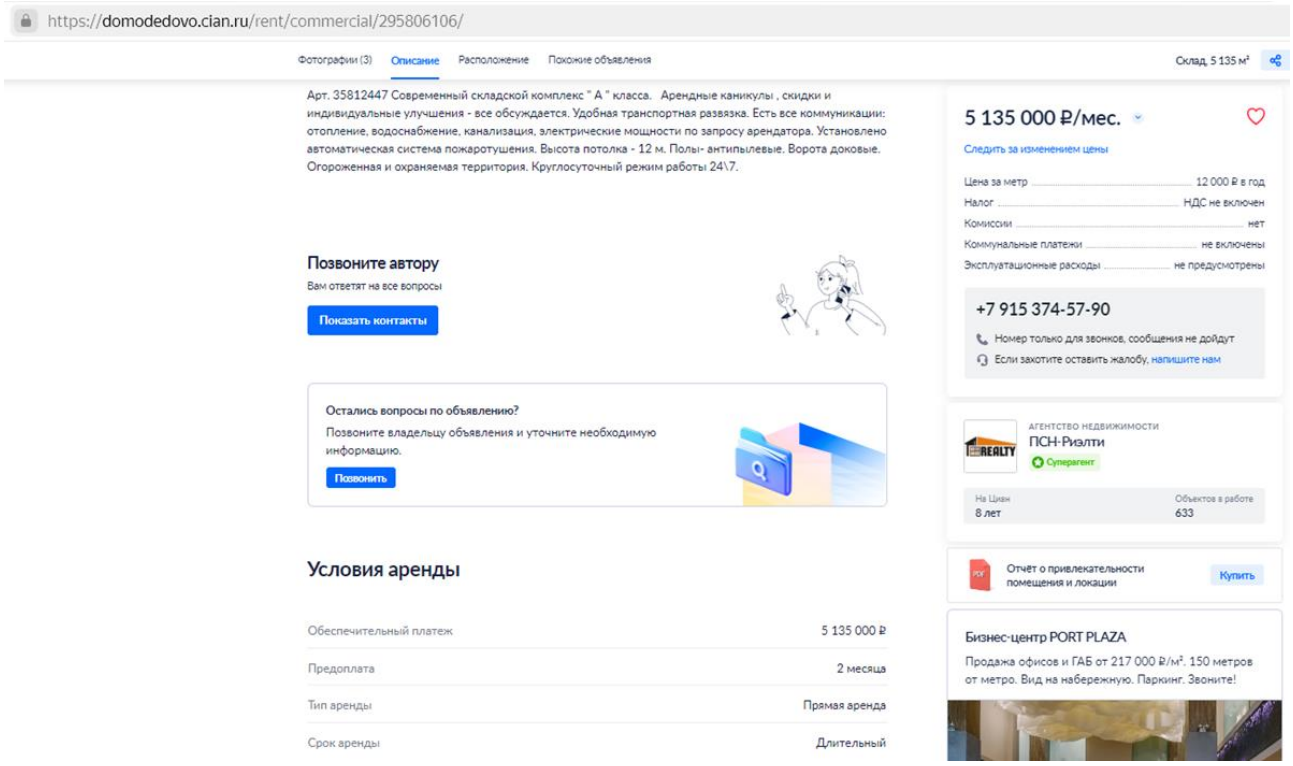
https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/267269266/

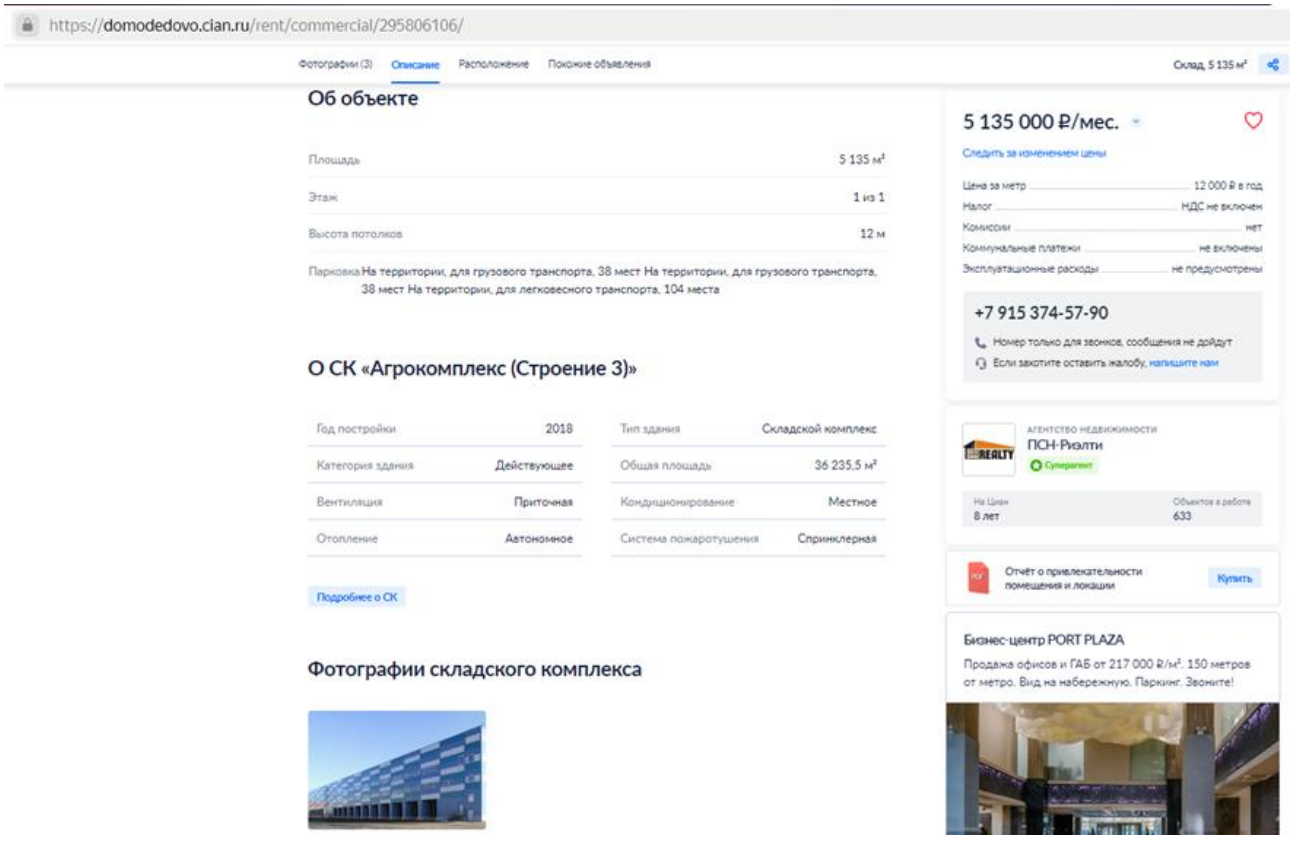




https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/295806106/




https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/295806106/
Фотографии (3) Описание Расположение Похожие объявления
Склад, 5 135 м²
Арт. 35812447 Современный складской комплекс " А " класса. Арендные каникулы , скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается. Удобная транспортная развязка. Есть все коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация, электрические мощности по запросу арендатора. Установлено автоматическая система пожаротушения. Высота потолка - 12 м. Полы- антипылевые. Ворота доковые. Огороженная и охраняемая территория. Круглосуточный режим работы 24\7.
5 135 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 915 374-57-90
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
Показать контакты
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПСН-Риэлти
Суперагент
На Циан 8 лет
Объектов в работе 633
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Условия аренды
Обеспечительный платеж 5 135 000 ₽
Предоплата 2 месяца
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Бизнес-центр PORT PLAZA
Продажа офисов и ГАБ от 217 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!


https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/295806106/
Фотографии (3) Описание Расположение Похожие объявления
Склад, 5 135 м²
Об объекте
Площадь 5 135 м²
Этаж 1 из 1
Высота потолков 12 м
Парковка На территории, для грузового транспорта, 38 мест На территории, для грузового транспорта, 38 мест На территории, для легкового транспорта, 104 места
О СК «Агрокомплекс (Строение 3)»
Год постройки 2018
Категория здания Действующее
Вентиляция Приточная
Отопление Автономное
Тип здания Складской комплекс
Общая площадь 36 235,5 м²
Кондиционирование Местное
Система пожаротушения Спринклерная
Подробнее о СК
Фотографии складского комплекса
5 135 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 915 374-57-90
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПСН-Риэлти
Суперагент
На Циан 8 лет
Объектов в работе 633
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Бизнес-центр PORT PLAZA
Продажа офисов и ГАБ от 217 000 ₽/м². 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

Приложение 3. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Исх. №22-121-4/3072 от 26 августа 2024 г.

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

По оцениваемым объектам № 1-3:

1. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65470031 от 05 марта 2024 г.
2. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65470035 от 05 марта 2024 г.
3. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65471513 от 05 марта 2024 г.
4. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65471018 от 05 марта 2024 г.
5. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65471057 от 05 марта 2024 г.
6. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65471474 от 05 марта 2024 г.
7. Акт приема-передачи от 25 марта 2020 г. по Инвестиционному договору №15/9-АРМ от 25 ноября 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
8. Акт о результатах реализации от 25 марта 2020 г. Инвестиционного договора №15/9-АРМ от 25 ноября 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
9. Акт приема-передачи от 27 марта 2019 г. по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
10. 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.
11. Технический паспорт на здание (Универсальное индустриальное здание №9 (по ПЗУ № 9)), составленный по состоянию на 19 мая 2020 г.
12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-27-15519-2020 от 13 марта 2020 г.
13. Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
14. Информация о конструктивных элементах и коммуникациях, Исх. 01/20201113-7 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
15. Информация о конструктивных элементах и коммуникациях гаража, Исх. 01/20201113-9 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
16. Письмо, Исх. №22-121-4/3064 от 22 августа 2024 г.
17. Данные по арендному потоку, Исх. № 22-121-4/3065 от 22 августа 2024 г.
18. Информация по благоустройству участка, Исх. №01/20201113-2 от 13 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
19. Долгосрочный договор аренды от 01 ноября 2019 г.
20. Дополнительное соглашение №1 от 25 августа 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г.
21. Дополнительное соглашение №2 от 21 июня 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г.
22. Дополнительное соглашение №3 от 29 июля 2024 г. к Долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 г.
23. Акт приема-передачи помещений от 25 августа 2020 г.
24. Фотоматериалы по оцениваемым объектам.

По оцениваемым объектам № 4,5:

25. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65471125 от 05 марта 2024 г.
26. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65471167 от 05 марта 2024 г.
27. Отчет об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-65472731 от 05 марта 2024 г.
28. Отчет о переходе прав на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-65472893 от 05 марта 2024 г.

29. Решение об объединении земельных участков от 06 июля 2020 г. (предоставлено предыдущим правообладателем).
30. 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.
31. Акт приема-передачи от 27 марта 2019 г. по Инвестиционному договору №15/9-10 от 12 марта 2019 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
32. Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 27 июля 2020 г.
33. Локальный сметный расчёт в ценах по состоянию на декабрь 2018 г. (предоставлен предыдущим правообладателем).
34. Информация о конструктивных элементах и о коммуникациях, Исх. №И20201116-2 от 16 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
35. Письмо, Исх. №22-121-4/3064 от 22 августа 2024 г.
36. Данные по арендному потоку, Исх. № 22-121-4/3067 от 22 августа 2024 г.
37. Информация по благоустройству участка, Исх. № И20201116-4 от 16 ноября 2020 г. (предоставлена предыдущим правообладателем).
38. Долгосрочные договоры аренды с Арендатором №1 и №2 от 29 ноября 2019 г.
39. Акт приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №1.
40. Акт приема-передачи складских помещений и технических помещений от 01 апреля 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2.
41. Акт приема-передачи помещений от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г. с Арендатором №2.
42. Дополнительное соглашение №1 от 22 сентября 2020 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г.
43. Дополнительное соглашение №1 от 07 июля 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г.
44. Дополнительное соглашение №2 от 07 июля 2022 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г.
45. Дополнительное соглашение №3 от 24 апреля 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г.
46. Акт приема-передачи от 01 мая 2023 г. к дополнительному соглашению №3 от 24 апреля 2023 г. к Долгосрочному договору аренды от 29 ноября 2019 г.
47. Фотоматериалы по оцениваемым объектам.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные долгосрочные договоры аренды[1], дополнительные соглашения к ним, а также акты приема-передачи помещений (пп. 19-23, 38-46) относятся к документам/данным ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности.

Представитель по доверенности
ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» **Стрелецкий А.С.**

[1] *Расчет стоимости Объекта оценки провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что Долгосрочные договоры аренды от 01 ноября 2019 г. и от 29 ноября 2019 г. будут действительны в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены*

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470031	
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
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 1
Площадь:	15499.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2019
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	338187296.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:2718
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470031	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1976

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 26.02.2020
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470031	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1976

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1976-50/143/2021-9 20.01.2021 20:51:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	20.01.2021 20:51:13	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1976-50/143/2021-10	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления, выдан 24.10.2019	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470031	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1976

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	12.09.2020 12:26:18
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1976-50/215/2020-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2019 в срок до 16.03.2027 включительно
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года, выдан 25.08.2020 долгосрочный договор аренды, выдан 01.11.2019 Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, выдан 01.12.2020 Соглашение о замене стороны (Арендодателя) к долгосрочному договору аренды от 01.11.2019г., выдан 07.04.2021, дата государственной регистрации: 26.04.2021, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1976-50/143/2021-11
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470031	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1976

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	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

Отчёт об объекте недвижимости

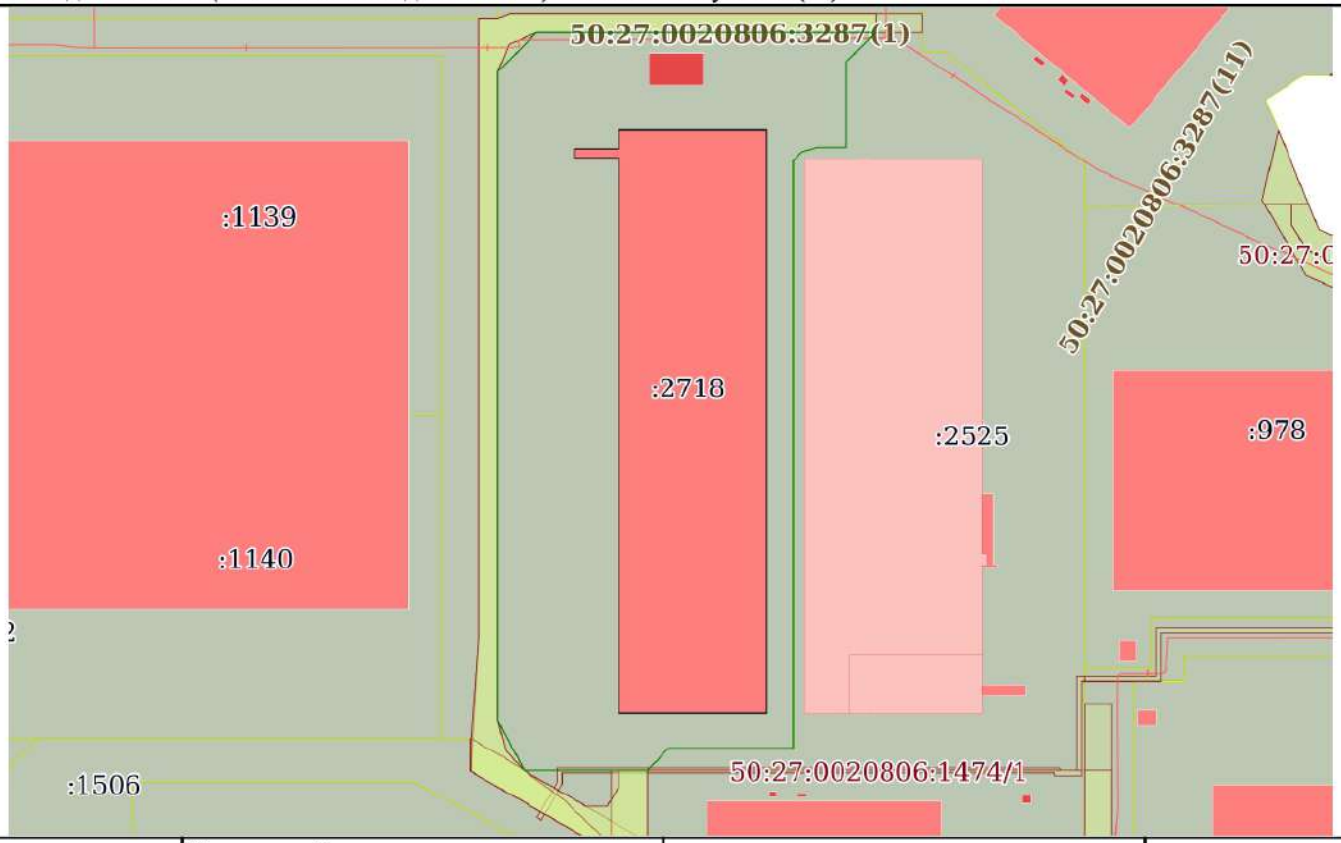
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470031	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1976

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470031	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1976

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат 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
1	422411.47	2198713.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	422411.47	2198774.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	422170.25	2198774.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	422170.25	2198713.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	422399.86	2198713.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	422399.85	2198695.32	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	422403.86	2198695.33	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	422403.87	2198713.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	422411.47	2198713.3	-	0.1	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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470031	
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

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
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65470035

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		50:27:0020806:1976
	Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 1
2	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	20.01.2021
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:1976-50/143/2021-9
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.2	правообладатель:	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал"
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют

вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права:	21.05.2019
номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:1976-50/027/2019-1
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.01.2021 50:27:0020806:1976-50/143/2021-6 Договор купли-продажи объектов недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471513	
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		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево		
Площадь:	268.7		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	площадь	268.7	в квадратных метрах
Назначение:	9) иные сооружения производственного назначения		
Наименование:	Гараж по ПЗУ №Г9		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2020		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4896382.66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:2718		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
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		

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471513	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2197

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 26.02.2020
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471513	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2197

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:2197-50/143/2021-10 20.01.2021 20:51:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	20.01.2021 20:51:13	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2197-50/143/2021-11	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления, выдан 24.10.2019	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471513	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2197

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	12.09.2020 12:26:18
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2197-50/215/2020-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.09.2020 до 16.03.2027 включительно
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	дополнительное соглашение №1 к долгосрочному договору аренды от 01 ноября 2019 года, выдан 25.08.2020 долгосрочный договор аренды, выдан 01.11.2019 Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, выдан 01.12.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471513	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2197

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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

Отчёт об объекте недвижимости

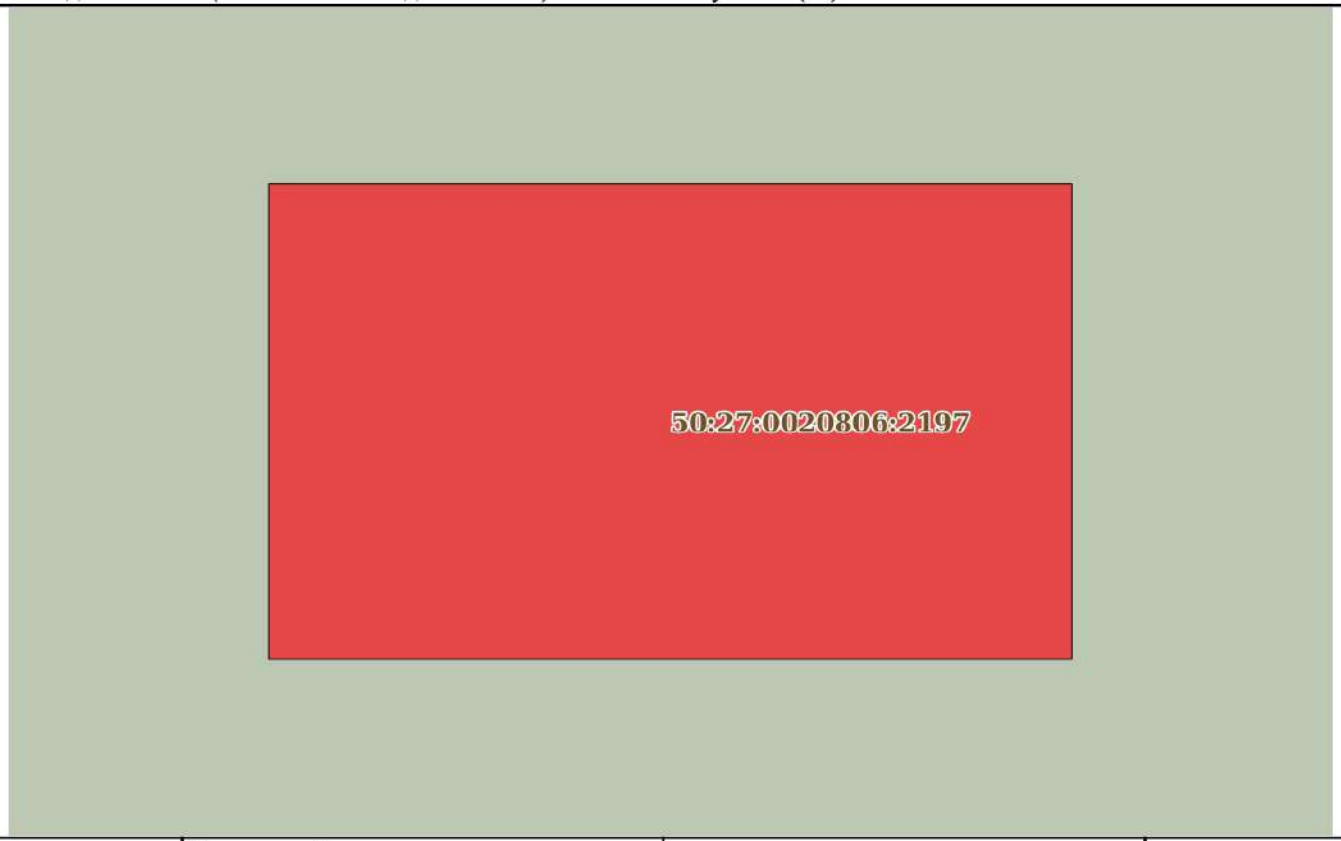
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471513	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2197

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471513	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2197

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат 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
1	422443.27	2198725.97	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	422443.27	2198748.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	422430.15	2198748.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	422430.15	2198725.97	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	422443.27	2198725.97	-	0.1	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

Сооружение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 8

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471513	
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

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
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471018

1	Вид объекта недвижимости:		Сооружение
	Кадастровый номер:		50:27:0020806:2197
	Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево
2	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	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
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	08.04.2020
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2197-50/027/2020-1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.01.2021 50:27:0020806:2197-50/143/2021-7 Договор купли-продажи объектов недвижимости
	2.2	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв

сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
дата государственной регистрации права:	20.01.2021
номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2197-50/143/2021-10
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
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
Местоположение:	Московская область, г Подольск, д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское
Площадь:	37632 +/- 68
Кадастровая стоимость, руб.:	62690772.48
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0020806:1976, 50:27:0020806:2197, 50:27:0020806:3287
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:2099; 50:27:0020806:2098; 50:27:0020806:2100
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна, СНИЛС 111-111-111 11, дата завершения кадастровых работ: 14.07.2020 Бегишева Ольга Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 11.11.2020
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:27:0020806:1485. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718
	в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.10.2020; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; пОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; фЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; оБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7262/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:2718-50/143/2021-12 20.01.2021 20:51:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	20.01.2021 20:51:13
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2718-50/143/2021-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления, выдан 24.10.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):		1.2	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.2	Сервитут (право) 50:27:0020806:2718-50/215/2020-3 28.10.2020 18:13:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):		1.3	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.3	Сервитут (право) 50:27:0020806:2718-50/215/2020-2 28.10.2020 18:13:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.3	данные отсутствуют
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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2019 с 15.05.2019 Бессрочно	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

		основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, выдан 19.02.2019 Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, выдан 01.12.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2019 с 15.05.2019 Бессрочно
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, выдан 19.02.2019 Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/9/01/12/2020, выдан 01.12.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

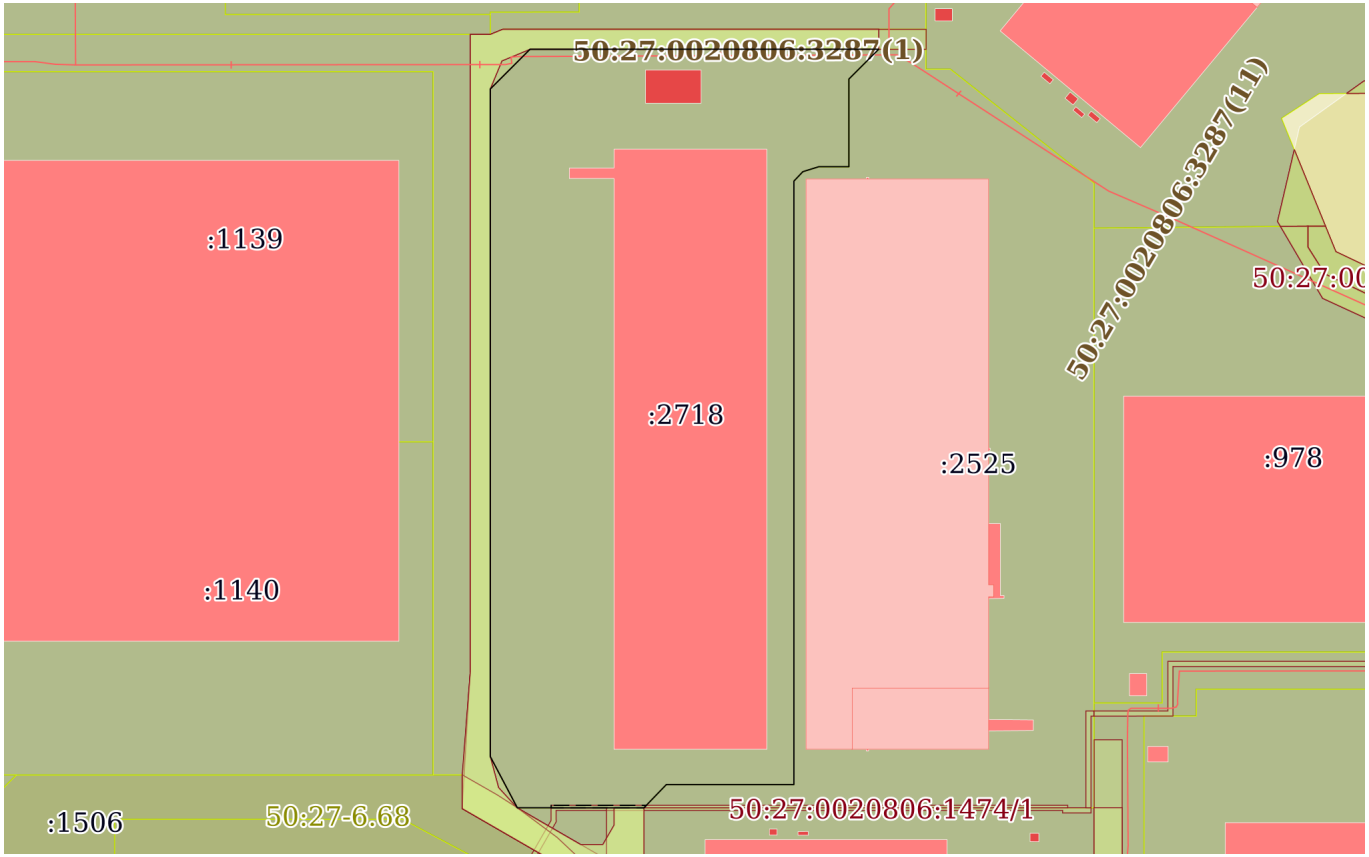
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	45°0.0`	22.63	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	90°0.0`	108.21	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	90°0.0`	32	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	225°0.0`	16.97	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	180°0.0`	15.27	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	180°0.0`	20	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	270°0.0`	12.11	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	252°40.3`	6.71	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	223°26.9`	5.22	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	180°0.0`	3.32	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	180°0.0`	221	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	180°0.0`	10.41	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	180°0.0`	8	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	270°0.0`	51.29	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	223°57.1`	11.6	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	223°49.1`	1.37	данные отсутствуют	50:27:0020806:2525	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	270°0.0`	12	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.17			данные отсутствуют	50:27:0020806:1474	адрес отсутствует
19	1.1.18	1.1.19	270°0.0`	25.31	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	270°0.0`	13.62	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	332°11.6`	23.32	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.1	0°0.0`	268.5	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-50 (зона 2)

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422435.74	2198663.41	-	0.1
2	422451.74	2198679.41	-	0.1
3	422451.74	2198787.62	-	0.1
4	422451.74	2198819.62	-	0.1
5	422439.74	2198807.62	-	0.1
6	422424.47	2198807.62	-	0.1
7	422404.47	2198807.62	-	0.1
8	422404.47	2198795.51	-	0.1
9	422402.47	2198789.1	-	0.1
10	422398.68	2198785.51	-	0.1
11	422395.36	2198785.51	-	0.1
12	422174.36	2198785.51	-	0.1
13	422163.95	2198785.51	-	0.1
14	422155.95	2198785.51	-	0.1
15	422155.95	2198734.22	-	0.1
16	422147.6	2198726.17	-	0.1
17	422146.61	2198725.22	-	0.1
18	422146.61	2198713.22	-	0.1
19	422146.61	2198687.91	-	0.1
20	422146.61	2198674.29	-	0.1
21	422167.24	2198663.41	-	0.1
1	422435.74	2198663.41	-	0.1

Отчёт об объекте недвижимости

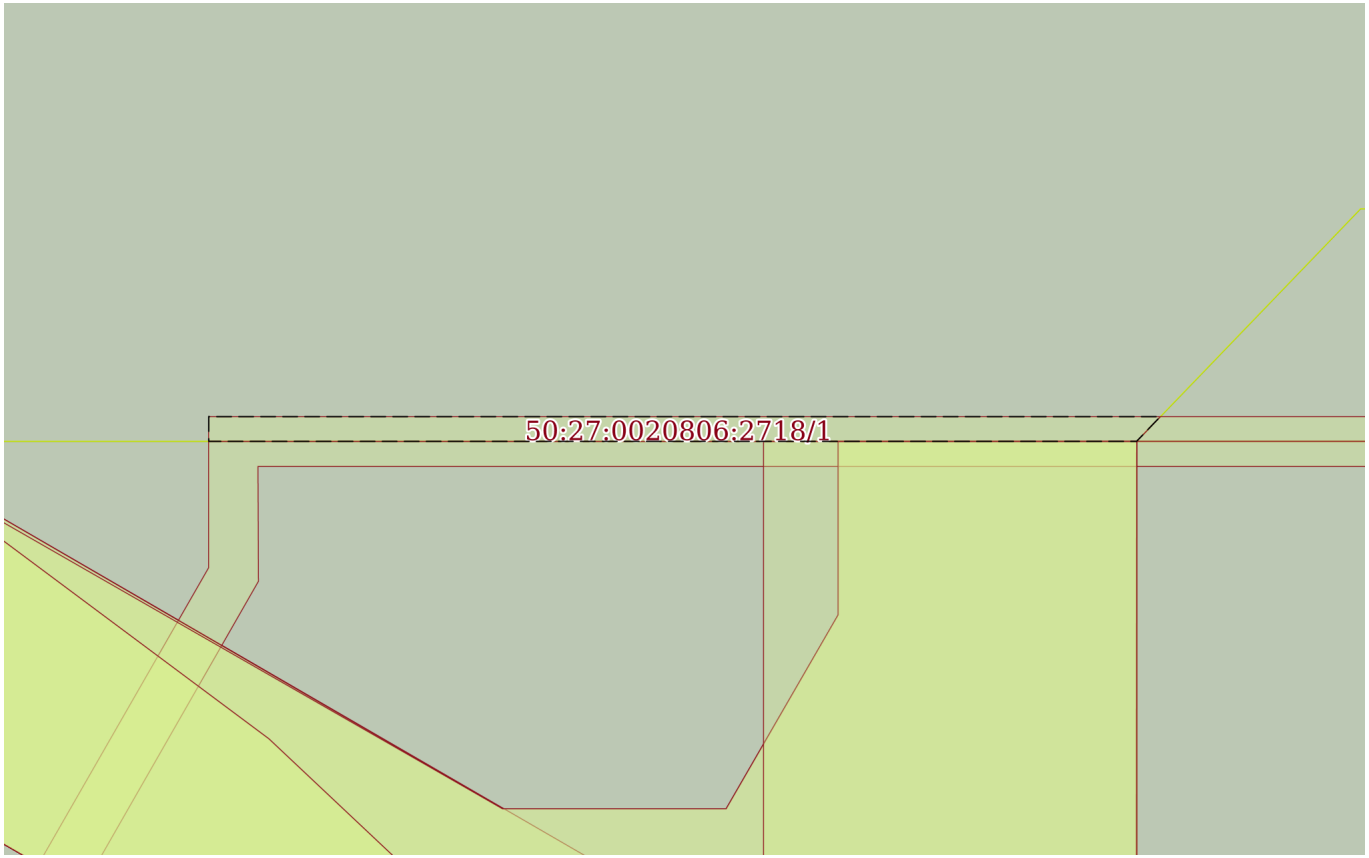
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:27:0020806:2718/1



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:27:0020806:2718/1	37	данные отсутствуют
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; пОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; фЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; оБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7262/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации.Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;в) взрывоопасных объектов;г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

		более (с учетом возможной высоты выброса пламени);д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:27-6.38; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: б/н

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 15

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471057	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2718

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:27:0020806:2718/1				
Система координат МСК-50 (зона 2)				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422147.6	2198687.91	-	0.1
2	422147.6	2198726.17	-	0.1
3	422146.61	2198725.22	-	0.1
4	422146.61	2198687.91	-	0.1
1	422147.6	2198687.91	-	0.1

Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471474

1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:27:0020806:2718
	Местоположение:		Московская область, г Подольск, д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское
2	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	20.01.2021
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2718-50/143/2021-12
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.2	правообладатель:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют

		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Сервитут (право)
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	28.10.2020
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-3
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.3	правообладатель:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Сервитут (право)
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	28.10.2020
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-2
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.4	правообладатель:	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
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

		дата государственной регистрации права:	28.10.2020
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2718-50/215/2020-1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	20.01.2021 50:27:0020806:2718-50/143/2021-9 Договор купли-продажи объектов недвижимости

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г.

Московская область «25» марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 504801001, с местом нахождения по адресу: 142326, Московская область, город Чехов, село Новоселки, промзона Новоселки, владение 19, строение 14, офис 2, этаж 2, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «**Застройщик**», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Вьюн Елена Владимировна, действующего на основании Доверенности от 10.12.2019г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию, в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-15519-2020 от 13.03.2020г., объект недвижимости, расположенный на Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2098, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 7 999 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево:

- Гараж по ПЗУ №Г9, общей площадью 268,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, назначение: иные сооружения производственного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево.

Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Инвестора:

Уполномоченный представитель

_____ / Вьюн Е.В./

От имени Застройщика:

Генеральный директор

_____ / Куликов А.Ю. /

АКТ
о результатах реализации
Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г.

Московская область «25» марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 504801001, с местом нахождения по адресу: 142326, Московская область, город Чехов, село Новоселки, промзона Новоселки, владение 19, строение 14, офис 2, этаж 2, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «**Застройщик**», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Вьюн Елены Владимировны, действующего на основании Доверенности от 10.12.2019г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт о результатах реализации Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик произвел работы по строительству, предусмотренных п.2.3 Инвестиционного договора, следующего объекта недвижимости, расположенного на Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2098, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 7 999 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево:

    - Гараж по ПЗУ №Г9, общей площадью 268,7 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, назначение: иные сооружения производственного назначения, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево.

2. Указанный в п.1 настоящего Акта Объект введен в эксплуатацию, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-15519-2020 от 13.03.2020 г., выданное Министерством жилищной политики Московской области и имеют следующие характеристики:
    - Гараж по ПЗУ№Г9, общей площадью 268,7 кв.м. (далее – «Объект-1»);
    Стоимость Объекта-1 согласно сводной ведомости затрат составляет 11 176 155,00 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей в т.ч. НДС 20% равный 1 862 692,50 (Один миллион восемьсот шестьдесят две тысячи шестьсот девяносто два и 50/100) рублей, и включает в себя сумму денежных средств (затрат) Застройщика на строительство (создание) Объекта-1 в размере 11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов и 00/100) рублей, в т.ч. НДС 20% равный 1 833 333,33 (Один миллион восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три и 33/100) рублей и сумму Вознаграждения Застройщика за его услуги по Инвестиционному договору, в части Объекта-1, в размере 176 155,00 (Сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей в т.ч. НДС 20% равный 29 359,17 (Двадцать девять тысяч триста пятьдесят девять и 17/100) рублей;

3. В соответствии с условиями Инвестиционного договора (в частности, пунктом 5.1 Инвестиционного договора) строительство Объектов осуществлялось за счет финансирования Инвестора. Общий размер денежных средств Инвестора определен в размере, не превышающем

11 176 155,00 (Одиннадцать миллионов сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей (НДС не облагается), при этом Стороны согласовали, что Инвестор выполнил свои обязательства по перечислению Инвестиционного взноса, в отношении строительства Объекта, указанных в п.1 Акта, состоящего из:

(i) суммы затрат Застройщика на строительство (создание) Объектов, которая составляет сумму в размере 11 000 000,00 (Одиннадцать миллионов и 00/100) рублей рублей (НДС не облагается); и

(ii) суммы вознаграждения Застройщика, которая составляет сумму в размере 176 155,00 (Сто семьдесят шесть тысяч сто пятьдесят пять и 00/100) рублей, в том числе НДС по ставке, применимой в соответствии с законодательством РФ на дату платежа.

4. На условиях, определенных Инвестиционным договором, Инвестор приобретает 100% прав на Объекты, с правом оформления указанного имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент».

5. Одновременно с подписанием настоящего Акта стороны подписывают Акт приема-передачи Объектов, по которому Застройщик передает Инвестору указанные в п.1 настоящего Акта Объекты, и Инвестор приобретает право оформления их в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент», в том числе в части государственной регистрации права общей долевой собственности на Объекты.

6. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Инвестиционного договора № 15/9-АРМ от «25» ноября 2019г.

7. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Инвестора:	От имени Застройщика:
Уполномоченный представитель ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»	Генеральный директор ООО «Дельта»
_____ / Вьюн Е.В. /	_____ / Куликов А.Ю. /

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Московская область «27» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 164801001, с местом нахождения по адресу: 422540, Республика Татарстан, район Зеленодольский, г. Зеленодольск, промзона Технополис Новая Тура, павильон 3, помещение 15-09, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Доверенности от 04.07.2018г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию

- Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 (1-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 14 582,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1976 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13186-2019 от 14.03.2013г.);
- Универсальное индустриальное здание №10 по ПЗУ №10 (2-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 16 598,3 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1977 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13185-2019 от 14.03.2013г.),

  Расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево.

1. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Застройщика:	От имени Инвестора:
Генеральный директор	Уполномоченный представитель
_____ / Куликов А.Ю. /	_____ / Токарева В.С./

19 февраля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

СОГЛАШЕНИЕ
об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании

D180382145

г. Москва

Вх. N 02/2019111-27
от 11.11.19г.

Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (далее – «**Соглашение**») заключено 19 февраля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04 июля 2018 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-1-2464, далее именуемым «**Собственник**», с одной стороны, и

Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым «**Пользователь**», с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «**Сторонами**», и по отдельности – «**Стороной**».

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее совместно – «**Земельные участки**»). Право ограниченного пользования частью Земельных участков включает в себя право прохода и проезда через Земельный участок 1 (как этот термин определен в п.1.2.1 настоящего Соглашения), в целях доступа к следующим объектам недвижимости:

- Здание, назначение: нежилое, площадь: общая 13 032,4 кв.м, количество этажей: 1-2, с кадастровым номером: 50:27:0020806:1334, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2;
- Земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория: земли населенных пунктов, площадь: общая 31983 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1478, расположенный по адресу: Московская область, р-н Подольский. с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево;
- Дизельная электростанция по ПЗУ № ДЭС 2.1., кадастровый номер: 50:27:0020806:1336, площадь: застройки 5,7 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;
- Котельная по ПЗУ № К2.1., кадастровый номер 50:27:0020806:1337, площадь: застройки 37.4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;

- Очистные сооружения бытовых стоков по ПЗУ № ОС2, кадастровый номер: 50:27:0020806:1333, площадь: застройки 21 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, сооружение 2б;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно **«Объект Пользователя»**),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское. вблизи деревни Валищево (далее – **«Комплекс»**), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 3**»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 4**»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 5**»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.

Бюро по управлению закупками КЦ Группы МТС
БУЗД

1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных

участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста четырнадцать тысяч девятьсот сорок девять и 67/100) рублей, не включая НДС.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 01 ноября каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 01 ноября 2019 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года.3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.

При этом Собственник обязан направить Пользователю копию счета на адреса электронной почты Пользователя, указанные в настоящем пункте, не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Оригинал счета направляется по адресам Пользователя, указанным в разд.7 настоящего Соглашения, не позднее двадцать пятого числа месяца, в котором будет осуществлена оплата. В случае задержки направления Собственником копии счета срок оплаты, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, продлевается пропорционально количеству дней просрочки направления Собственником копии счета.

Уведомления и сообщения могут направляться Сторонами по электронной почте с использованием электронных адресов Сторон со следующим расширением: Пользователь: onsofron@mts.ru; Svetlana.Korniyenko@mts.ru, Собственник: info@aclass.capital.

Стороны признают юридическую силу за электронными письмами - документами, направленными по указанным в настоящем пункте адресам электронной почте (e-mail), и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью, т.к. только сами Стороны и уполномоченными ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в Соглашении и являющимся электронной подписью соответствующей Стороны. Доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Каждая из Сторон в случае изменения адреса электронной почты/адреса для направления оригинала уведомлений должна незамедлительно направить другой Стороне соответствующее уведомление.

3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя

выплаты неустойки в размере 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,2% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,5% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника выплаты неустойки в размере 0,01% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,02% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,05% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Покупателя.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны в рамках исполнения настоящего Соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств другая Сторона вправе требовать возмещения причиненных указанным нарушением убытков.

4.7. ООО УК «А класс капитал» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

Бюро по управлению закупками ЮЦ Группы МТС
БУЗД

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и применяется к отношениям Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 настоящего Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами). Сервитут подлежит государственной регистрации..

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.

6.4. На дату подписание настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Схема Земельного участка для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1;

Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг;

Приложение 3 – План организации дорожного движения;

Приложение 4 - Правила Комплекса.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Адрес:
123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 27, помещение I

Адрес для корреспонденции:
121151, город Москва, Кутузовский проспект, дом 22, корпус 2, а/я 283

Пользователь:
Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

Адрес:
109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

Адрес для корреспонденции:
107045, г. Москва, Панкратьевский пер., д. 12/12, каб. 503 (Отдел управления недвижимостью)

Банковские реквизиты/ Bank details:
р/сч/ 40701810440000000231
в ПАО Сбербанк, г. Москва
к/сч/ 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7703422263
КПП 770301001

Банковские реквизиты/ Bank details:
р/сч/ 40702810700000002756
в ПАО «МТС–Банк» г. Москва
к/сч/ 30101810600000000232
БИК 044525232
ИНН 7740000076
КПП 997750001

8. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Собственника:

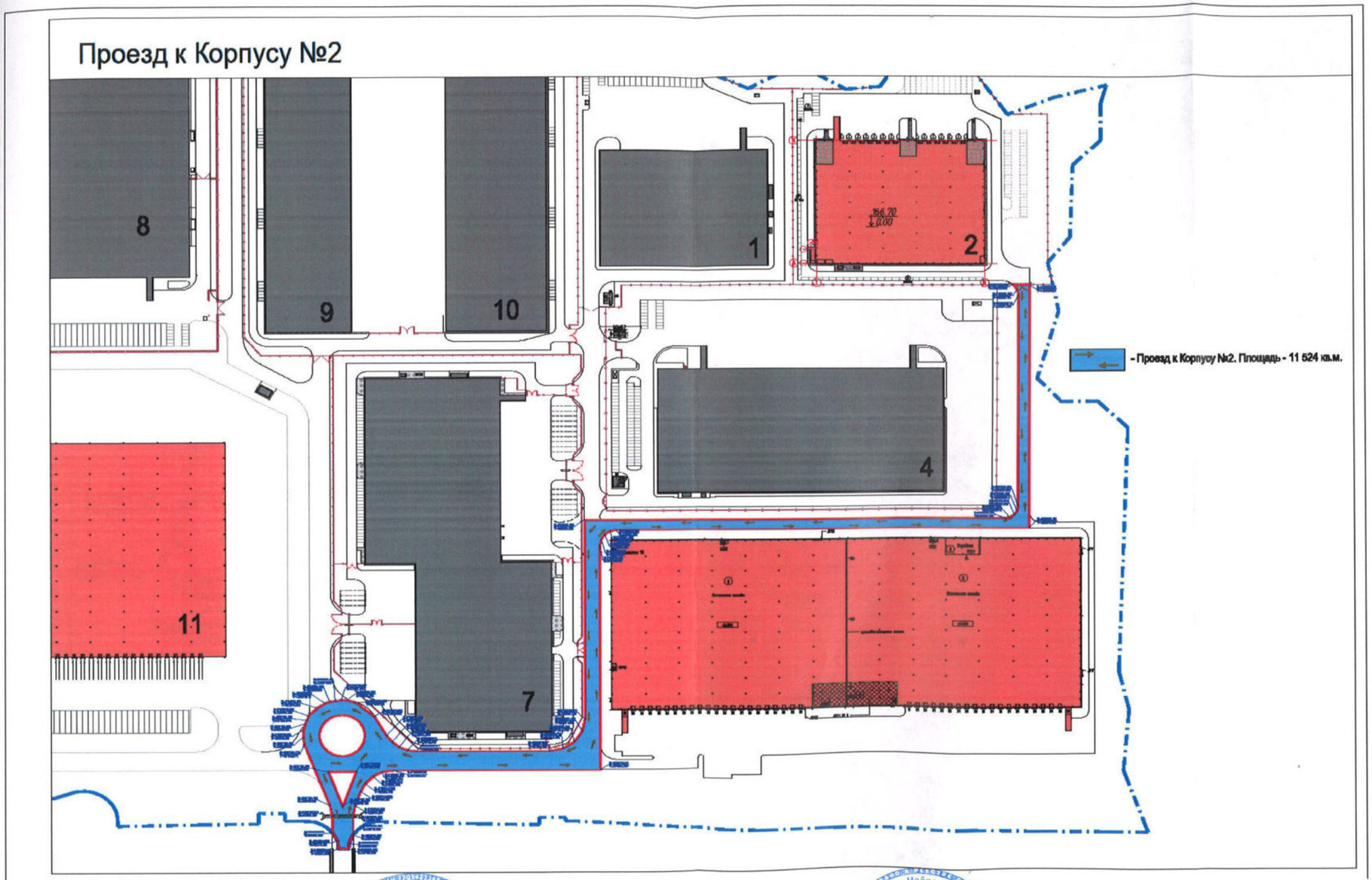
/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

Приложение 1:1
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

Схема Земельного участка 1 для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1



От имени Собственника:

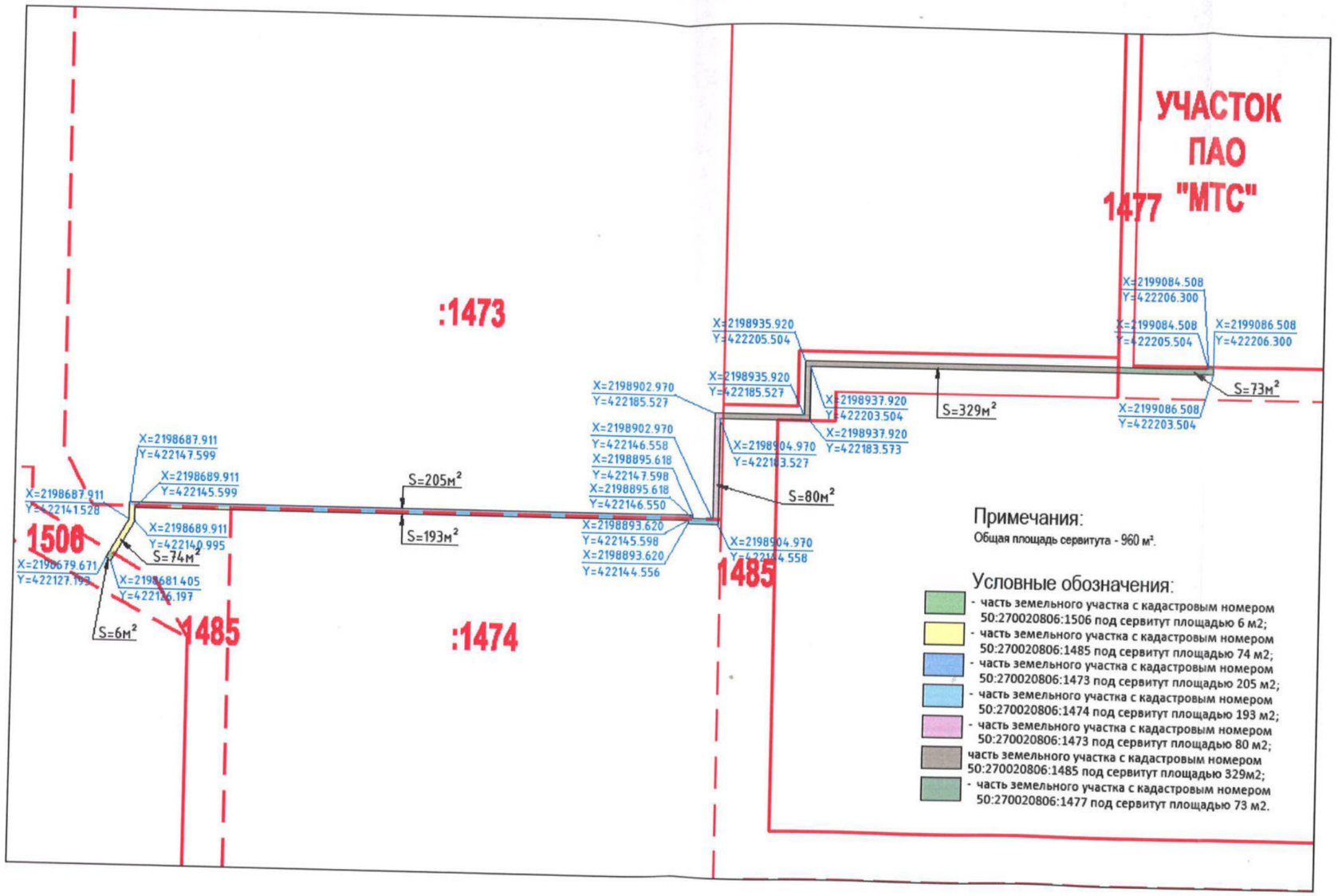
_____/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

_____/А.В. Горячкин /

Приложение 1:2
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков



От имени Собственника:

/В.С. Токарева/

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

Приложение 2
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. **Инженерные сети: Система водоснабжения:**
   - 1.1. Скважины
     - 1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);
     - 1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта- каждый раз после закачки вод);
     - 1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;
     - 1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;
     - 1.1.5. ТО задвижек манометров, насосов;
     - 1.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоснабжение Объекта Пользователя в объеме не менее 15м3/сут.
       Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.
   - 1.2. Станция водоподготовки
     - 1.2.1. технические обслуживание;
     - 1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;
     - 1.2.3. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
     - 1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;
     - 1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;
     - 1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;
     - 1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;
   - 1.3. Наружный водопровод
     - 1.3.1. технические обслуживание трасс и колодцев;
     - 1.3.2. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
     - 1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

2. **Инженерные сети: Система пожаротушения**
   - 2.1. Пожарный резервуар
     - 2.1.1. осмотр;
     - 2.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;
     - 2.1.3. ремонт по необходимости;
   - 2.2. Станция пожаротушения
     - 2.2.1. работоспособность насосов;
     - 2.2.2. ремонт по необходимости;
     - 2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
     - 2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БуЗД

2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;
2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;
2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;
2.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;
2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

3. **Инженерные сети: Система канализации**

3.1. Ливневая асфальтовая:
3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;
3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;
3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;
3.1.4. колодцы решетки, снеготаянье трубы;
3.1.5. подача документов в государственные органы;
3.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.2. Ливневая канализация с крыш зданий, условно чистая
3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;
3.2.2. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.3. Общие очистные сооружения:
3.3.1. периодическое техническое обслуживание;
3.3.2. откачка твердого осадка;
3.3.3. ремонт по необходимости;
3.3.4. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

4. **Инженерные сети: Электроснабжение.**

4.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция)
4.1.1. техническое обслуживание;
4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

4.2. Внешнее освещение территории и дорог
4.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;
4.2.2. проверка сопротивления изоляции;
4.2.3. подача отчетов в государственные органы;
4.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;
4.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки4

4.3. Трансформаторные подстанции и РП

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БУЗД

4.3.1. техническое обслуживание узла учета электронергии;
4.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;
4.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

5. **Видеонаблюдение**
5.1. контроль работы системы;
5.2. ремонт по необходимости;

6. **Общестроительные и ремонтные работы**
6.1. мытье шумоизоляционнго забора после зимнее-весеннего периода;
6.2. содержание, ремонт по необходимости шумоизоляционного забора;

7. **КПП (контрольно пропускные пункты общие для Комплекса)**
7.1. осмотр;
7.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт.
7.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков привод ручного и дистанционного уравнения;

8. **Асфальтное покрытие**
8.1. осмотр.
8.2. ремонт при необходимости;

9. **Озеленение**
9.1. газоны внешние, внутренние
9.1.1. скос травы;
9.1.2. обновление газонов;
9.2. Кустарники
9.2.1. посадка;
9.2.2. обрезка;
9.3. содержание охраной полосы (требование пожарных);
9.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащищающего забора.

10. **Территория внутренняя и внешние (подъездные пути)**
10.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
10.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.

11. **Охрана периметра Комплекса**
11.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
11.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

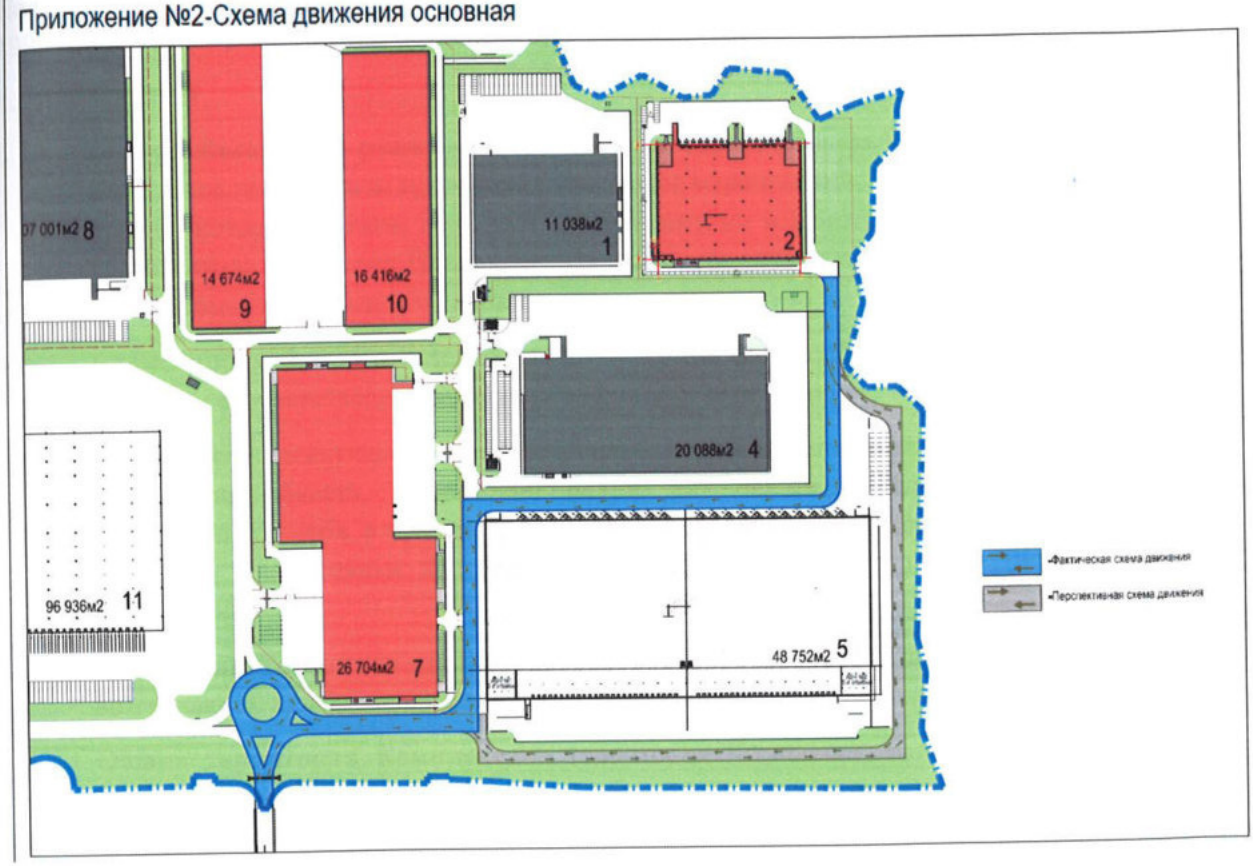
От имени Собственника: От имени Пользователя:

_____/В.С. Токарева / _____/А.В. Горячкин /

Приложение 3
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ

Приложение №2-Схема движения основная



От имени Собственника:

/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

Приложение 4
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА

Настоящие Правила (далее – **«Правила Комплекса»**) разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

1. ТЕРМИНЫ

1.1. **Внутриобъектовый режим** - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.

1.2. **Бюро пропусков Комплекса** – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.

1.3. **Комплекс** – Логистический промышленный парк «Валищево», расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лагоское. вблизи деревни Валищево, включающий в себя, в том числе, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения.

1.4. **Начальник Комплекса** – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.

1.5. **Общая территория Комплекса** – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.

1.6. **Посетитель** - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.

1.7. **Представитель** – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.

1.8. **Пропускной режим** – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведениям комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

1.9. **Резидент -** любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.

1.10. **Служба безопасности Комплекса** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропускного режима и Внутриобъектового режима.

1.11. **Служба эксплуатации Комплекса** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.

1.12. **Управляющая компания или УК** – юридическое лицо, выбранное Собственником для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Собственник предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Собственником в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.

2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.

2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организовываются и контролируется УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.

2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.

2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.

3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА

Блок по управлению закупками КЦ Группы ЛТС
БУЗД

4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).

4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.

4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.

4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.

4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утерявший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.

4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.

5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.

5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.

5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказаннах случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.

5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.

5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.

5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;

5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;

5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.

6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства,

фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Арендаторов – количество согласно Договора Аренды.

6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;

7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;

7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.

7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:

7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;

7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;

7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);

7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).

7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.

7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.

7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

Блок по управлению объектами КЦ Группы МТС
БУЗД

7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.

7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:

7.7.1. находиться посторонним лицам;

7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;

7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;

7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;

7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;

7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;

7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;

7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;

7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;

7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;

7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:

8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;

8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;

8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;

8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю

Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;

8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;

8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;

8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.

8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:

8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;

8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;

8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:

9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;

9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;

9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;

9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;

9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;

9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;

9.1.7. задерживать для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать

Блок по управлению закупками Группы МТС
БУЗД

задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

От имени Собственника:

_____/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

_____/А.В. Горячкин /

ПАО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.

_____ / А.В. Горячкин

ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04.07.2018 г.

_____ / В.С. Токарева

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 04.10.2019
Номер регистрации 50:27:0020806:1477-50/001/2019-17,18
Государственный регистратор прав _____ (подпись, М.П.) _____ (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена отделом предоставления государственных услуг в электронном виде

276

«17» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К СОГЛАШЕНИЮ

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 года

D180382145

Вх 02/20190924-1
от 24.09.19г.

г. Москва

Настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – **«Дополнительное соглашение № 1»**) к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 г. (далее – **«Соглашение»**) заключено «17» июля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация между:

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-9-1526, далее именуемым **«Собственник»**, с одной стороны, и

Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым **«Пользователь»**, с другой стороны,

далее именуемыми совместно **«Стороны»**, и по отдельности – **«Сторона»**.

1. **Стороны пришли к соглашению внести в Соглашение следующие изменения:**

1.1. Изменить пункт 1.3 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.3. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя:

- зона действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 387 кв.м;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 5 общей площадью 103 кв.м.»

1.2. Изменить пункт 6.4. Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута;

Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг;

БУЗД

Приложение 3 – План организации дорожного движения;
Приложение 4 - Правила Комплекса.»

1.3. Приложение 1:1 к Соглашению «Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута» изложить в редакции, являющейся Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению № 1.

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значение, данное им в Соглашении.

2.2. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и действующего законодательства.

2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с даты его подписания, при этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны дополнительно согласовали, что условия Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами).

2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) экземплярах: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.

2.5. Приложение:

Приложение 1 – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута.

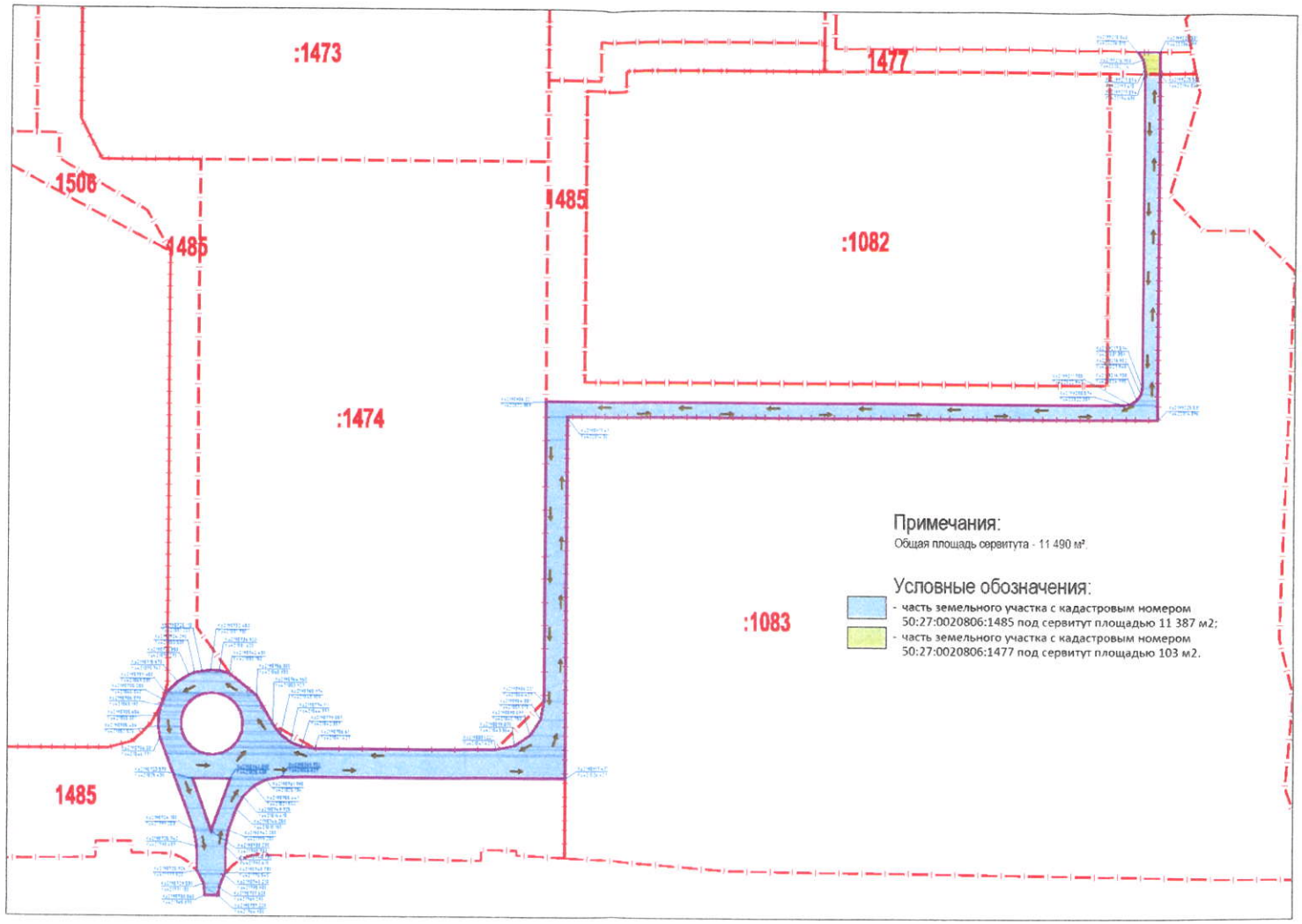
3. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник: **ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»**	**Пользователь:** **Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**
Адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 19, помещение I, комната 7	**Адрес:** 109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4
Банковские реквизиты: ИНН 7703422263 КПП 770301001 р/сч 40701810440000000231 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, к/сч 30101810400000000225 БИК 044525225	**Банковские реквизиты:** ИНН 7740000076 КПП 997750001 р/сч 40702810700000002756 в ПАО «МТС–Банк» г. Москва к/сч 30101810600000000232 БИК 044525232
От имени Собственника: _____ Е.В.Вьюн	От имени Пользователя: _____ А.В. Горячкин

Приложение 1
к Дополнительному соглашению № 1 от 17 июля 2019 года к
Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Приложение 1:1
к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Схема земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута



От имени Собственника

Е.В.Вьюн

От имени Пользователя

А.В.Горячкин

ПАО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.

/А.В. Горячкин

ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

/Е.В. Вьюн

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Универсальное индустриальное здание №9 (по ПЗУ № 9)

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*С*	
Иное описание местоположения	*с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, Логистический промышленный парк "Валищево"*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

Технический паспорт составлен по состоянию на *19.05.2020 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Южный филиал ГБУ Московской области "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Заместитель директора Южного филиала ГБУ Московской области "МОБТИ" **Агапова.И.А.**	

М. П.

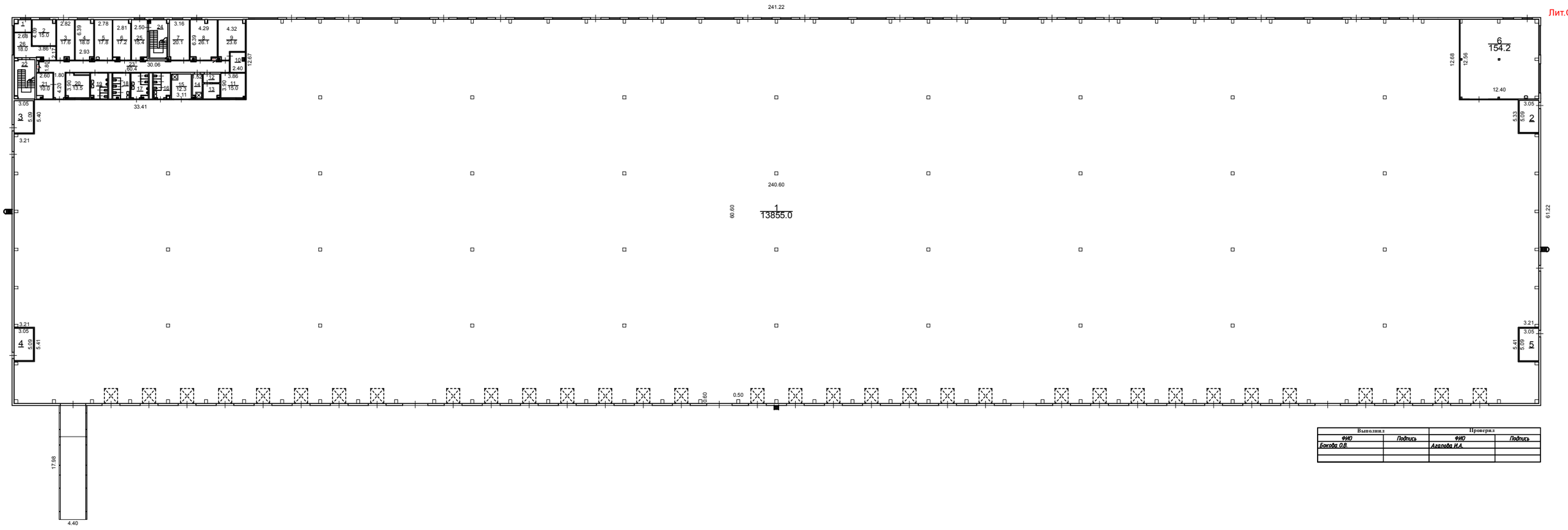
5. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

1 этаж

Лит.С



Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Бокова О.В.		Агапова И.А.	

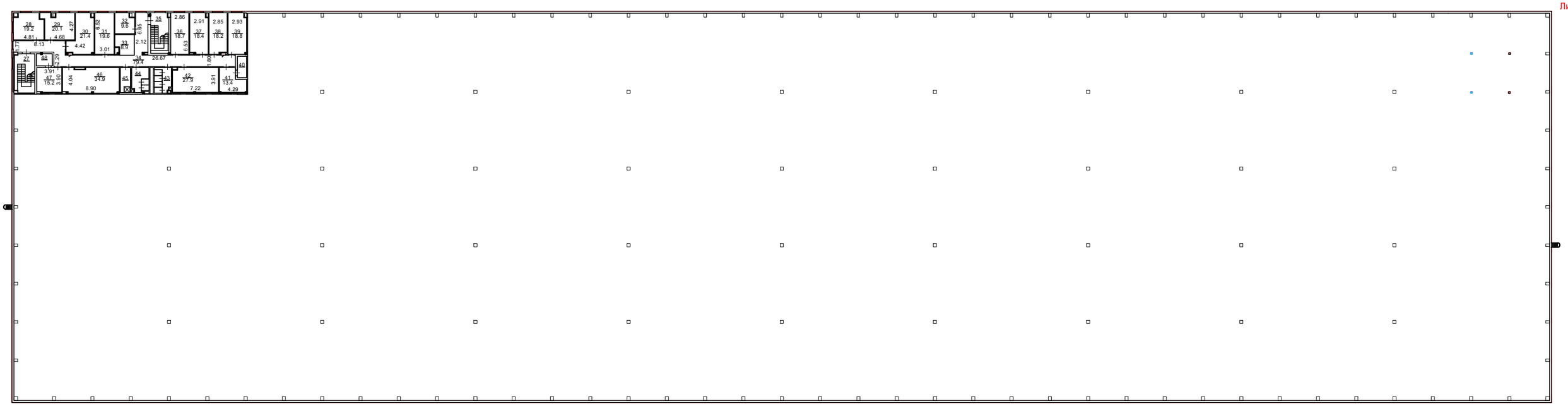
5. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

Антресоль
(2 этаж)

Лит.С



Выполнил		Проверил	
ФИО	*Подпись*	*ФИО*	*Подпись*
Бокова О.В.		*Агапова И.А.*	

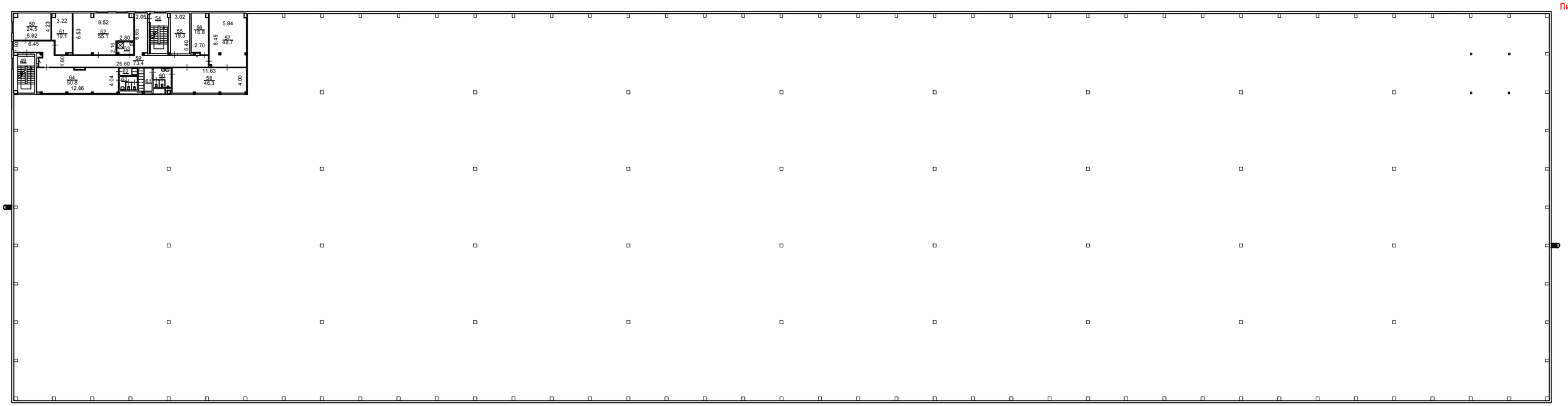
5. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

Антресоль
(3 этаж)

Лит.С



Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Бокова О.В.		Агапова И.А.	

6. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
С	1		0	**перегородки**	*181,0*		
С			1	**универсальное индустриальное помещение**	*13855,0*		
С			2	**помещение ВРУ**	*15,5*		
С			3	**помещение УУП**	*15,5*		
С			4	**помещение ТС**	*15,5*		
С			5	**помещение УУП**	*15,5*		
С			6	**зарядная**	*154,2*		
С	1		1	**тамбур**	*4,9*		
С			2	**пост охраны**	*15,0*		
С			3	**кабинет АХО**	*17,6*		
С			4	**кабинет механика**	*18,0*		
С			5	**мед.кабинет**	*17,8*		
С			6	**диспетчерская**	*17,2*		
С			7	**кабинет ЭДО**	*20,1*		
С			8	**бухгалтерия**	*26,1*		
С			9	**кабинет ГОЗЗ**	*23,6*		
С			10	**принтерная**	*7,4*		
С			11	**кабинет специалистов**	*15,0*		
С			12	**касса**	*3,5*		
С			13	**комната кассира**	*5,9*		
С			14	**ПУИ**	*5,7*		
С			15	**помещение поломоечной техники**	*12,3*		
С			16	**санузел**	*10,4*		
С			17	**санузел**	*10,3*		
С			18	**санузел**	*10,2*		
С			19	**санузел**	*10,7*		
С			20	**кабинет управляющего специалиста**	*13,5*		
С			21	**комната отдыха механика**	*10,0*		
С			22	**лестничная клетка**	*19,7*		
С			23	**коридор**	*60,4*		
С			24	**лестничная клетка**	*18,3*		
С			25	**вестибюль с зоной ожидания**	*15,4*		
С			26	**вестибюль**	*18,0*		
С	2		27	**лестничная клетка**	*19,4*		
С			28	**кабинет КРО**	*19,2*		
С			29	**кабинет специалистов**	*20,1*		
С			30	**CALL центр**	*21,4*		
С			31	**кабинет ОТ, ОК**	*19,6*		
С			32	**кабинет специалиста**	*9,6*		
С			33	**зона ресепшена**	*8,9*		
С			34	**коридор**	*79,4*		
С			35	**лестничная клетка**	*18,0*		
С			36	**кабинет СМК**	*18,7*		
С			37	**кабинет АА**	*18,4*		
С			38	**кабинет специалистов**	*18,2*		
С			39	**кабинет СБ**	*18,8*		
С			40	**серверная, IT**	*4,9*		
С			41	**IT отдел**	*13,4*		
С			42	**переговорная (кабинет)**	*27,9*		
С			43	**санузел**	*10,1*		
С			44	**санузел**	*10,1*		
С			45	**ПУИ**	*6,4*		
С			46	**комната для обучения**	*34,9*		

1	2	3	4	5	6	7	8
С	2		47	**комната отдыха**	*15,2*		
С			48	**серверная СБ**	*4,8*		
С	3		49	**лестничная клетка**	*20,2*		
С			50	**комната отдыха**	*24,5*		
С			51	**комната отдыха**	*19,1*		
С			52	**комната приема пищи**	*55,1*		
С			53	**ПУИ**	*5,0*		
С			54	**лестничная клетка**	*18,2*		
С			55	**венткамера/бойлерная**	*19,3*		
С			56	**комната отдыха**	*16,8*		
С			57	**раздевалка**	*48,7*		
С			58	**раздевалка**	*46,3*		
С			59	**коридор**	*73,4*		
С			60	**санузел**	*8,6*		
С			61	**душевая**	*7,6*		
С			62	**душевая**	*3,2*		
С			63	**санузел**	*5,9*		
С			64	**раздевалка**	*50,8*		
				Всего:	***15499,3***		

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью
(наименование застройщика
«Дельта», 142326, Московская область, г. Чехов,
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
село Новоселки, промзона Новоселки, влд.19,
полное наименование организации – для
стр.14, офис 2, yurin@pdevel.ru
юридических лиц), его почтовый индекс

и адрес, адрес электронной почты)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

Дата **13.03.2020** № **RU50-27-15519-2020**

I. **Министерство жилищной политики Московской области**
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии “Росатом”)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию ~~построенного~~, реконструированного объекта капитального строительства; ~~линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта~~,

Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 1-й этап УИЗ № 9. Реконструкция, с размещением нового строительства Гаража на з/у 50:27:0020806:2098
(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документов о присвоении, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 50:27:0020806:2099
50:27:0020806:2098

строительный адрес:
Московская область, Городской округ Подольск, с/п. Лаговское, вблизи д. Валищево

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,

№ **RU50-27-15009-2019** , дата выдачи **25.12.2019** , орган, выдавший разрешение на

строительство Министерство жилищной политики Московской области.

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Строительный объем - всего	куб.м	197884,30	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	15499,30	15499,30
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
Гараж по ПЗУ №Г9			
Строительный объем - всего	куб.м	2334,00	-
в том числе надземной части	куб.м	-	-
Общая площадь	кв.м.	268,70	268,70
Площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	-	-
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	1-3	1-3
в том числе подземных		-	-

Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
Гараж по ПЗУ №Г9			
Количество мест		-	-
Количество помещений		-	-
Вместимость		-	-
Количество этажей	шт.	1	1
в том числе подземных		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий,	кв.м.	-	-

веранд и террас)			
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных		-	-
Количество секций		-	-
Количество студий	шт.	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего в том числе:	шт./кв.м	-	-
Общая площадь студий	кв.м	-	-
1-комнатные	шт./кв.м	-	-
2-комнатные	шт./кв.м	-	-
3-комнатные	шт./кв.м	-	-
4-комнатные	шт./кв.м	-	-
более чем 4-комнатные	шт./кв.м	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Лифты	шт.	-	-
Инвалидные подъёмники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			

Наименование производственного объекта		-	-
Тип производственного объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)		-	-
Диаметры и количество трубопроводов, характеристики материалов труб		-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи		-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность		-	-

Иные показатели			
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9			
Класс энергоэффективности здания		-	А++
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м2.	-	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		-	-
Заполнение световых проемов		-	-
Гараж по ПЗУ №Г9			
Класс энергоэффективности здания		-	А++
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв. м площади	кВт•ч/м2.	-	-
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций		-	-
Заполнение световых проемов		-	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического(-их) плана(-ов):

от 26.02.2020, подготовленного кадастровым инженером Бегишевой Ольгой Владимировной № квалификационного аттестата 18-11-141(гараж по ПЗУ №Г9)
от 26.02.2020, подготовленного кадастровым инженером Бегишевой Ольгой Владимировной № квалификационного аттестата 18-11-141(Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9)

Начальник управления обеспечения строительства объектов нежилого назначения
(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 446845237338688578644948
Владелец: Синельников Иван Александрович
Действителен: с 12.12.2019 по 12.12.2020

И.А. Синельников
(расшифровка подписи)

13.03.2020

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № б/н

(локальная смета)

на улучшения земельных участков, произведенные Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): инженерные коммуникации, земляные работы на участках, существленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса (перечень и объем работ согласно «Проекту логистического промышленного парка «Валищево», корпус 9, корпус 10 (7-я очередь), адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево», выполненному ООО «Проект-Девелопмент»)

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Письмо с Исх. №01/20190930-3 от 30.09.2019 г. от ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» (ДС 88 от 30.09.2019 г.)
Сметная стоимость 294842606 руб.
строительных работ 292281519 руб.
монтажных работ 2561087 руб.
Средства на оплату труда 1103694 руб.
Сметная трудоемкость 77326,74 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на декабрь 2018 года

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб.				Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием	
				всего	эксплуатации машин	материалы	Всего	оплаты труда	эксплуатации машин	материалы	на единицу	всего
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда				в т.ч. оплаты труда			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		Раздел 1. Земляные работы										
1	**ФЕР01-01-030-01**	Снятие растительного слоя (1000 м3)	20,953	643,47	643,47 125,51		13483		13483 2630			
2	**ФССЦпг-01-01-01-039**	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	36667,75	3,96	3,96		145204		145204			
3	**ФССЦпг-03-21-01-001**	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	36667,75	2,91	2,91		106703		106703			
4	**ФЕР01-01-030-06**	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 Вертикальная планировка применительно (1000 м3)	69,842	592,23	592,23 101,12		41363		41363 7062			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5	**ФЕР01-01-030-14**	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-06 (1000 м3)	69,842	15942,26	15942,26 2722,04		1113439		1113439 190113			
6	**ФЕР27-01-003-01**	Сушка грунтов (1000 м2)	31,71	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	466511	5026	333866 20131	127619	18,58	589,17
7	**ФССЦ-03.2.01.05-0003**	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	326,9301	339		339	110829			110829		
8	**ФССЦ-01.3.05.16-0011**	Кальций хлористый жидкий (т)	63,42	708,6		708,6	44939			44939		
9	**ФЕР27-01-003-01**	Сушка грунтов (1000 м2)	24,055	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	353892	3812	253269 15271	96811	18,58	446,94
10	**ФССЦ-03.2.01.05-0003**	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	248,00705	339		339	84074			84074		
11	**ФССЦ-01.3.05.16-0011**	Кальций хлористый жидкий (т)	48,11	708,6		708,6	34091			34091		
12	**ФССЦ-03.1.02.03-0013**	Известь строительная негашеная молотая (кипелка) (т)	137,43	1327,54		1327,54	182444			182444		
13	**ФЕР11-01-002-02**	Устройство подстилающих слоев: шлаковых (м3)	4734	176,48 22,42	58,2 6,44	95,86	835456	106136	275519 30487	453801	2,53	11977,02
14	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство подстилающих слоев: песчаных (пандус) (м3)	154	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	18540	4537	4195 464	9808	3,41	525,14
15	**ФЕР27-04-005-01**	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): однослойных (1000 м2)	24,055	27012,91 304,66	5218,05 656,2	21490,2	649796	7329	125520 15785	516947	37,29	897,01
16	**ФЕР27-04-005-04**	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03 (1000 м2)	24,055	26115,57	4052,97 512,38	22062,6	628210		97494 12325	530716		
17	**ФЕР27-06-048-01**	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 15 см (1000 м2)	45,81	8657,76 12,03	8645,73 144,62		396612	551	396061 6625		1,41	64,59
Итого по разделу 1 Земляные работы							**72973041**					**14499,87**
		Раздел 2. Устройство дороги										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
18	**ФЕР27-06-029-01**	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 нижний слой (1000 м2)	24,055	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1735579	4386	185287 5807	1545906	20,86	501,79
19	**ФЕР27-06-030-01**	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2)	24,055	32842,24 13,16	1019,56 23,8	31809,52	790020	317	24526 573	765177	1,4	33,68
20	**ФЕР27-06-029-01**	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 верхний слой в том числе пандусы (1000 м2)	24,205	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1746402	4413	186442 5843	1555547	20,86	504,92
21	**ФЕР27-06-030-01**	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2)	24,205	16421,12 6,58	509,78 11,9	15904,76	397473	159	12339 288	384975	0,7	16,94
Итого по разделу 2 Устройство дороги							**57403940**					**1057,33**
		Раздел 3. Благоустройство										
22	**ФЕР27-07-005-01**	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 40 шт. (10 м2)	138,3	2533,19 99,86	13,19 1	2420,14	350340	13811	1824 138	334705	10,5	1452,15
23	**ФЕР27-02-010-01**	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
24	**ФЕР11-01-002-03**	Устройство отмостки : гравийных (м3)	116	245,25 29,58	50,01 5,54	165,66	28449	3431	5801 643	19217	3,56	412,96
25	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство отмостки: песчаных (м3)	93,5	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	11256	2755	2547 281	5954	3,41	318,84
26	**ФЕР01-01-050-01**	Укладка мембраны и геотекстиля (1000 м2)	0,76	21763,47 1043,63	1498,44 228,5	19221,4	16540	793	1139 174	14608	123,36	93,75
27	**ФЕР47-01-046-04**	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: вручную (100 м2)	123,9	2296,1 317,6		1978,5	284487	39351		245136	40	4956
28	**ФЕР47-01-046-06**	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную (100 м2)	123,9	668,98 50,68	301,4 31,78	316,9	82887	6279	37343 3938	39265	5,99	742,16
29	**ФЕР27-02-010-01**	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
30	**ФЕРм38-01-003-03**	Изготовление заборов и ворот (т)	10,028	19867,48 1115,92	420,25 21	18331,31	199231	11190	4214 211	183827	116	1163,25
31	**ФЕР10-01-070-01**	Установка заборов (с установкой столбов) (100 м2)	13,2	2444,37 1641,76	736,62 88,86	65,99	32266	21671	9723 1173	872	185,3	2445,96

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
32	**ФЕР10-01-072-04**	установка ворот (с установкой столбов): решетчатых высотой до 2 м (100 м2)	0,56	14057,82 2674,21	2158,64 258,07	9224,97	7872	1498	1209 145	5165	316,1	177,02
33	**ФЕР46-01-008-01**	Обетонирование: столбов забора (м3)	9,2	1374,56 262,03	27,88 4,08	1084,65	12646	2411	256 38	9979	28,89	265,79
34	**ФЕР23-01-001-03**	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3)	9,28	1743,35 83,33	45,89 5,13	1614,13	16178	773	426 48	14979	10,2	94,66
35	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство подстилающих слоев: песчаных (м3)	93,5	370,58 29,46	27,24 3,01	313,88	34649	2755	2547 281	29347	3,41	318,84
36	**ФЕР11-01-050-01**	Укладка геотекстиля (100 м2)	3,73	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	5680	110	5 1	5565	3,45	12,87
37	**ФЕР11-01-050-01**	Укладка мембраны (100 м2)	6,21	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	9457	183	8 1	9266	3,45	21,42
Итого по разделу 3 Благоустройство							**17130791**					**13078,23**
		Раздел 4. В1, В2										
38	**ФЕР01-01-003-02**	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	17,446	1896,01 53,74	1842,27 202,37		33078	938	32140 3531		6,89	120,2
39	**ФЕР01-02-057-02**	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	131,998	1201,2 1201,2			158556	158556			154	20327,69
40	**ФЕР22-06-011-04**	Подвешивание подземных коммуникаций при пересечении их трассой трубопровода, площадь сечения коробов: до 0,6 м2 (1 м короба)	97	177,95 14,67	32,47 1,58	130,81	17261	1423	3150 153	12688	1,72	166,84
41	**ФЕР23-01-001-02**	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	0,606	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	977	50	28 3	899	10,2	6,18
42	**ФЕР22-01-021-08**	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (1 км трубопровода)	0,606	11706,97 3230,44	8042,14 938,51	434,39	7094	1958	4874 569	262	351,9	213,25
43	**ИЕР04-01-069-01**	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров 114 мм (пилотная скважина) (1 м бурения)	761	246,57 7,73	238,73 7,67	0,11	187640	5883	181674 5837	83	0,57	433,77
44	**ИЕР04-01-069-02**	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 250 мм (первое расширение) (1 м бурения)	761	387,17 12,07	374,56 11,95	0,54	294636	9185	285040 9094	411	0,89	677,29

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
45	**ИЕР04-01-069-03**	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 400 мм (второе расширение) (1 м бурения)	761	983,17 20,88	647,59 20,75	314,7	748192	15890	492816 15791	239486	1,54	1171,94
46	**ИЕР04-01-069-06**	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров протаскивание трубопровода (1 м бурения)	761	1713,33 53,97	1656,03 51,16	3,33	1303844	41071	1260239 38933	2534	3,98	3028,78
47	**ФССЦ-507-3657**	Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 315х28,6 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м)	1367	1474,25		1474,25	2015300			2015300		
50	**ФЕР01-02-061-01**	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3)	108,65	663,75 663,75			72116	72116			88,5	9615,53
51	**ФЕР01-02-005-01**	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	108,65	387,18 106,88	280,3 30,58		42067	11613	30454 3323		12,53	1361,38
52	**ФССЦпг-01-01-01-039**	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	2117,5	3,96	3,96		8385		8385			
53	**ФССЦпг-03-21-01-001**	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	2117,5	2,91	2,91		6162		6162			
54	**ФЕР23-01-001-01**	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	2,58	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	1865	215	81 9	1569	10,2	26,32
55	**ФЕР22-01-021-03**	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (1 км трубопровода)	0,279	5431,95 2090,62	3294,9 406,05	46,43	1516	583	919 113	14	225,04	62,79
56	**ФССЦ-507-3648**	Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 110х10,0 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м)	279	180,93		180,93	50479			50479		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
57	**ФЕР22-04-003-01**	Устройство водопроводных бетонных колодцев с монолитными стенами и покрытием из сборного железобетона: круглых в сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	22,5285	14056,13 1672,24	800,92 104,08	11582,97	316664	37673	18044 2345	260947	175,84	3961,41
58	**ФССЦ-201-0755**	Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т (т)	0,945	8060		8060	7617			7617		
59	**ФССЦ-101-2536**	Люки чугунные тяжелые (шт.)	23	569,52		569,52	13099			13099		
60	**ФЕР08-01-003-07**	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	1,273	1176,02 201,61	75,93	898,48	1497	257	97	1143	21,2	26,99
61	**ФЕР22-03-007-02**	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (1 задвижка (или клапан обратный))	5	3133,47 21,02	4,36	3108,09	15667	105	22	15540	2,29	11,45
62	**ФССЦ-302-1746**	Штурвал № 7800 для задвижек Hawle диаметром 100 мм (шт.)	5	127,29		127,29	636			636		
63	**ФЕР22-03-007-06**	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (1 задвижка (или клапан обратный))	11	9157,79 84,55	108,29 8,13	8964,95	100736	930	1191 89	98615	9,21	101,31
64	**ФЕР22-06-006-06**	Врезка тройников (1 врезка)	21	1116,2 77,48	202,41 17,27	836,31	23440	1627	4251 363	17562	8,44	177,24
65	**ФЕР22-03-002-02**	Установка полиэтиленовых фасонных частей (10 фасонных частей)	4,7	824,96 64,31	386,25 51,84	374,4	3877	302	1815 244	1760	7,09	33,32
66	**ФЕР29-01-253-03**	Установка гильз из стальных труб (10 шт. гильз)	4,8	150,5 93,06	0,37	57,07	722	447	2	273	10,26	49,25
67	**ФЕР22-03-011-03**	Установка: гидрантов пожарных (1 шт.)	12	6064,65 16,89	4,85 0,27	6042,91	72776	203	58 3	72515	1,98	23,76
68	**ФЕР22-03-011-04**	Установка: подставок под гидрант (1 шт.)	10	9175,28 67,3	10,58 0,54	9097,4	91753	673	106 5	90974	7,16	71,6
69	**ФЕР22-06-001-08**	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (1 км трубопровода)	0,888	1770,13 684,96		1085,17	1572	608		964	80,3	71,31
70	**ФЕР22-06-001-03**	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (1 км трубопровода)	0,063	603,38 483,65		119,73	38	30		8	56,7	3,57
Итого по разделу 4 В1, В2							**76094585**					**41743,17**
		Раздел 5. К1, К2, К13, Д										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
71	**ФЕР01-01-003-02**	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	14,074	1896,01 53,74	1842,27 202,37		26684	756	25928 2848		6,89	96,97
72	**ФЕР01-02-057-02**	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	2,697	1201,2 1201,2			3240	3240			154	415,34
73	**ФЕР23-03-001-07**	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев дв сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	10,221	13514,13 731,22	1754,06 146,66	11028,85	138128	7474	17928 1499	112726	80,62	824,02
74	**ФССЦ-201-0755**	Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т (т)	1,5	8060		8060	12090			12090		
75	**ФССЦ-101-2536**	Люки чугунные тяжелые (шт.)	19	569,52		569,52	10821			10821		
76	**ФЕР08-01-003-07**	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	3,296	1176,02 201,61	75,93	898,48	3876	665	250	2961	21,2	69,88
77	**ФЕР23-01-001-01**	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	4,5	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	3252	375	142 16	2735	10,2	45,9
78	**ФЕР23-01-001-02**	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	37,06	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	59730	3088	1701 190	54941	10,2	378,01
79	**ФЕР23-01-001-05**	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного (10 м3 основания)	47,62	9731,14 180,97	424,08 85,78	9126,09	463397	8618	20195 4085	434584	22,15	1054,78
80	**ФЕР23-01-030-10**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм (100 м трубопроводов)	12,54	27888,9 1401,11	26212,07 1372,62	275,72	349727	17570	328699 17213	3458	147,33	1847,52
81	**ФССЦ-507-3201**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	884	3140,35		3140,35	2776069			2776069		
82	**ФССЦ-507-3201**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	370	3140,35		3140,35	1161930			1161930		
83	**ФЕР23-01-030-09**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м трубопроводов)	0,54	23190,54 1188,27	21810,73 1135,09	191,54	12523	642	11778 613	103	124,95	67,47

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
84	**ФССЦ-507-3200**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 1000 мм (м)	54	2346,63		2346,63	126718			126718		
85	**ФЕР23-01-030-06**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 600 мм (100 м трубопроводов)	0,92	13634,38 758,02	12807,31 652,54	69,05	12544	697	11783 600	64	80,64	74,19
86	**ФССЦ-507-3198**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена прагма": SN 8 диаметром 688/600 (м)	92	918,41		918,41	84494			84494		
87	**ФЕР23-01-030-03**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 300 мм (100 м трубопроводов)	2,96	6956,3 421,78	6517,2 319,45	17,32	20591	1248	19291 946	52	44,87	132,82
88	**ФССЦ-507-3195**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма ": SN 8 диаметром 343/300 (м)	296	230,5		230,5	68228			68228		
89	**ФЕР23-01-030-01**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм (100 м трубопроводов)	4,841	4641,73 324,58	4309,59 201,46	7,56	22471	1571	20863 975	37	34,53	167,16
90	**ФССЦ-507-3190**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin" SN 8 диаметром 110 мм (м)	4	41,58		41,58	166			166		
91	**ФССЦ-103-2607**	Трубы дренажные полиэтиленовые (ПНД) гофрированные с геотекстилем диаметром 110 мм (м)	457,1	22,48		22,48	10276			10276		
92	**ФССЦ-507-3192**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма ": SN 8 диаметром 160 мм (м)	23	79,12		79,12	1820			1820		
93	**ФССЦ-507-3193**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 200 мм (м)	377	102,53		102,53	38654			38654		
94	**ФССЦ-507-2850**	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 200 мм (10 м)	6	632,48		632,48	3795			3795		
95	**ФССЦ-507-3193**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin": SN 8 диаметром 200 мм (м)	9,5	102,53		102,53	974			974		
96	**ФЕР23-01-030-02**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубопроводов)	0,64	15917,4 363,5	5186,41 247,77	10367,49	10187	233	3319 159	6635	38,67	24,75

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
97	**ФССЦ-507-3194**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (м)	37	155,43		155,43	5751			5751		
98	**ФССЦ-507-3071**	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10 м)	2,742	1320,07		1320,07	3620			3620		
99	**ФЕР23-01-030-04**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (100 м трубопроводов)	2,67	9980,43 544,82	9404,87 477,37	30,74	26648	1455	25111 1275	82	57,96	154,75
100	**ФССЦ-507-3196**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (м)	267	353,24		353,24	94315			94315		
101	**ФЕР23-01-030-05**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (100 м трубопроводов)	1,3	12624,96 666,27	11910,87 609,43	47,82	16412	866	15484 792	62	70,88	92,14
102	**ФССЦ-507-3197**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (м)	130	603,53		603,53	78459			78459		
103	**ФЕР23-01-003-01**	Укладка трубопроводов из безнапорных труб диаметром: 150 мм (1 км трубопровода)	0,007	39276,85 2775,42	95,11 5,27	36406,32	275	19	1	255	306	2,14
104	**ФССЦ-103-8044**	Трубы из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом с внутренним цементным покрытием, марка ЧШГ, диаметр 100 мм (ТУ 14-154-23-90) (м)	6,36	189,12		189,12	1203			1203		
105	**ФЕР01-02-061-01**	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3 грунта)	14,85	663,75 663,75			9857	9857			88,5	1314,23
106	**ФЕР01-02-005-01**	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	14,85	387,18 106,88	280,3 30,58		5750	1587	4163 454		12,53	186,07
107	**ФССЦпг-01-01-01-039**	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	1502,725	3,96	3,96		5951		5951			
108	**ФССЦпг-03-21-01-001**	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	1502,725	2,91	2,91		4373		4373			
Итого по разделу 5 К1, К2, К13, Д							**71240311**					**6948,14**
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:												
Итого прямые затраты по смете в ценах 2001г.							22347277	671072	6230884 432622	15445321		77326,74
Накладные расходы							1193074					
Сметная прибыль							708568					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итоги по смете:												
Итого Строительные работы							292281519					76163,49
Итого Монтажные работы							2561087					1163,25
Итого							294842606					77326,74
Справочно, в ценах 2001г.:												
Материалы							15445321					
Машины и механизмы							6230884					
ФОТ							1103694					
Накладные расходы							1193074					
Сметная прибыль							708568					
ВСЕГО по смете							**294 842 606**					**77326,74**

ИСПОЛНИТЕЛЬ Владимирова Наталья Анатольевна

Подпись

Дата 30.09.2019 г.

303

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70

По месту требования

Исх.№ 01/20201113-7 от 13.11.2020г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», информирует, что Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 15 499,3 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1976, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 1, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2718, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 37 632 кв. м;

снабжено следующими коммуникациями:
Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта состоят из: фундамент на железобетонном основании, монолитный бетонный пол склада с перекрытиями АБЧ из профлиста; стены - сэндвич-панели; мембранная кровля (ПВХ), пластиковые окна, внутренние дверные проемы из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла. Преобладающая высота 12м.

Основные строительные показатели

	Этажность	Общая площадь, м2	Площадь застройки, м2	Строительный объем, м3
Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9	1-3	15 499,30	14 846,60	197 884,3
ИТОГО		**15 499,30**	**14 846,60**	**197 884,3**

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» Пилевин Д.Г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70

Исх.№ 01/20201113-9 от 13.11.2020г.

Настоящим письмом, ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент», информирует о технических характеристиках следующего объекта, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, д. Валищево:

Гараж по ПЗУ №Г9, с кадастровым номером: 50:27:0020806:2197, площадью 268,7 кв.м., назначение: иные сооружения производственного назначения
Габаритные размеры здания в осях 21,0х12,0м. Здания – одноэтажное.
Высота до низа конструкций нижнего пояса ферм покрытия от уровня чистого пола гаража – 7,95 м

Отметка уровня чистого пола 1 этажа назначена с учетом обеспечения высоты 1,2м от уровня земли. За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола, что соответствует абсолютной отметке +151,3.

Состав помещений:

- Ремонтная зона №1
- Ремонтная зона №2
- Тамбур
- Кладовая
- Сан.узел

Цветовое решение фасадов *- использование цветов — RAL 9006 и RAL 9003.*
Каркас здания – *из металлических ферм и железобетонных колонн.*
Наружные стены и фасады *- трехслойные сэндвич панели с негорючим утеплителем из минеральной тонковолокнистой ваты на основе базальтового волокна на синтетическом связующем. Толщина панелей для обеспечения расчетной температуры принята - 120мм.*
Внутренние перегородки *антивандальные панели по металлическому каркасу и гипсокартонные по металлическому каркасу (ГКЛВ) и пеноблок.*
Кровля *предусмотрена неэксплуатируемая.* ***Покрытие –*** *мягкое, рулонное (мембрана ПВХ);* ***утеплитель кровли:*** *– минераловатные плиты общей толщиной 130мм (нижний слой – прочностью 40 кПа, верхний 60кПа); или аналог по теплотехническому расчету;*
пароизоляция *полиэтиленовая пленка, оцинкованный профилированный настил.*
Водосток *- внутренний, водосточные воронки с подогревом.*
Покрытие – *профнастил по металлическим балкам.*
Цокольная панель – *трехслойная сборная железобетонная, не требующая дополнительной отделки из бетона В35 W8 F150, с утеплителем из экструзионного пенополистирола марки М35 толщиной 310 мм.*
Двери наружные и внутренние приняты стандартные по ГОСТам 24698-81 и 6629-88.

Гараж по ПЗУ №Г9 оснащен следующими коммуникациями:
Водоснабжение и водоотведение, отопление, электроснабжение. Объект оборудован системой пожаротушения и вентиляцией.

Основные строительные показатели

	Этажность	Общая площадь, м2	Площадь застройки, м2	Строительный объем, м3
Гараж по ПЗУ №Г9	1	268,7	290,20	2 334
ИТОГО		**268,7**	**290,20**	**2 334**

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» Пилевин Д.Г.

Исх. 22-121-4/3064 от 22.08.2024 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» (далее – Фонд), сообщает, что следующие объекты недвижимого имущества:

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

были приобретены Фондом по договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на объекты № 1-3 зарегистрировано 20 января 2021 г., на объекты № 4-5 – 13 января 2021 г.

После приобретения работ по реконструкции зданий и сооружений, а также улучшений на земельных участках не производилось.

Представитель по доверенности
ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» **Стрелецкий А.С.**

Исх.№ 22-124-4/3065 от 22.08.2024 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1-3, общей площадью 15 499,3 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1976 и Гаража по ПЗУ № Г9, площадью 268,7 кв. м, к.н. 50:27:0020806:2197, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», заключен Долгосрочный договор аренды от 01.11.2019 г. сроком до 16.03.2027 года, по условиям которого, арендный поток по состоянию на 31 августа 2024 г. составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м. / число м/м	Ставка, руб. кв. м./год, (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	14 091,60	Конфиденциально	
2	Помещения зарядной	157,10		
3	Помещения АБЧ	1 267,20		
4	Технические помещения	64,00		
5	Помещения в составе Авторемонтной мастерской	286,00		
6	Машиноместо (легковые)	35,00		
7	Операционные расходы	15 865,90		
Итого:				**101 770 397,11**

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;
- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений от 25 августа 2020 г. (Акт вступает в силу с даты подписания, при этом Стороны подтверждают, что отношения по аренде помещений фактически возникли с 22 мая 2020 г.) и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.
- С 01.10.2024 г. произойдет изменение коммерческих условий:
  - Ставка аренды за складские и технические помещения составит рублей за кв.м в год (без НДС).
  - Ставка аренды за помещения зарядной, АБЧ и помещения АРМ составит рублей за кв.м в год (без НДС)
  - Ставка за машиноместа составит рублей за 1 машиноместо в год (без НДС)
  - Ставка по операционным расходам составит рублей за кв.м в год (без НДС)

В связи с тем, что заключенный договор аренды, акт приема-передачи помещений и дополнительное соглашение, их условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Представитель по доверенности
Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» **Стрелецкий А.С.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, (499)702-52-70

Исх. 01/20201113-2 от 13.11.2020г. по месту требования

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», сообщает, что при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на земельном участке с кадастровым номером: 50:27:0020806:2718 общей площадью 37 632 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район (далее - Земельный участок). Застройщиком, в период с 2017-2019гг., был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования и строительства, включающий земляные работы, благоустройство территории под строящийся складской корпус, расположенного в пределах земельного участка, в том числе укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон.

Земельный участок оснащен коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, теплосети, газоснабжение.

Уполномоченный представитель Вьюн Е.В.
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
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
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 2
Площадь:	17247.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Логистический промышленный парк «Валищево» (7-я очередь), 2-й этап УИЗ №10. Реконструкция
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2019
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	376370592.75
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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ткаченко Александра Игоревна, дата завершения кадастровых работ: 25.12.2019 Бегишева Ольга Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 01.06.2020
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. 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.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1977-50/155/2021-20 13.01.2021 17:06:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	13.01.2021 17:06:51	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/155/2021-21	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления, выдан 24.10.2019	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	12.10.2020 19:42:18
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/155/2020-10
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.09.2020 на 5 лет с даты подписания Акта приема-передачи
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		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, ., номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1977-50/001/2020-3 Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/10/01/12/2020, выдан 01.12.2020 Соглашение о замене стороны (Арендодателя) к долгосрочному договору аренды от 29.11.2019г., выдан 15.03.2021, дата государственной регистрации: 26.04.2021, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1977-50/143/2021-22
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	14.01.2020 10:33:00
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1977-50/001/2020-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.11.2019 с 29.11.2019 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, выдан 29.11.2019, ., дата государственной регистрации: 14.01.2020, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1977-50/001/2020-3 Договор купли-продажи объектов недвижимости, № ВАЛ/10/01/12/2020, выдан 01.12.2020 Соглашение о замене стороны (Арендодателя) к долгосрочному договору аренды от 29.11.2019г., выдан 15.03.2021, дата государственной регистрации: 26.04.2021, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1977-50/143/2021-23
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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

Отчёт об объекте недвижимости

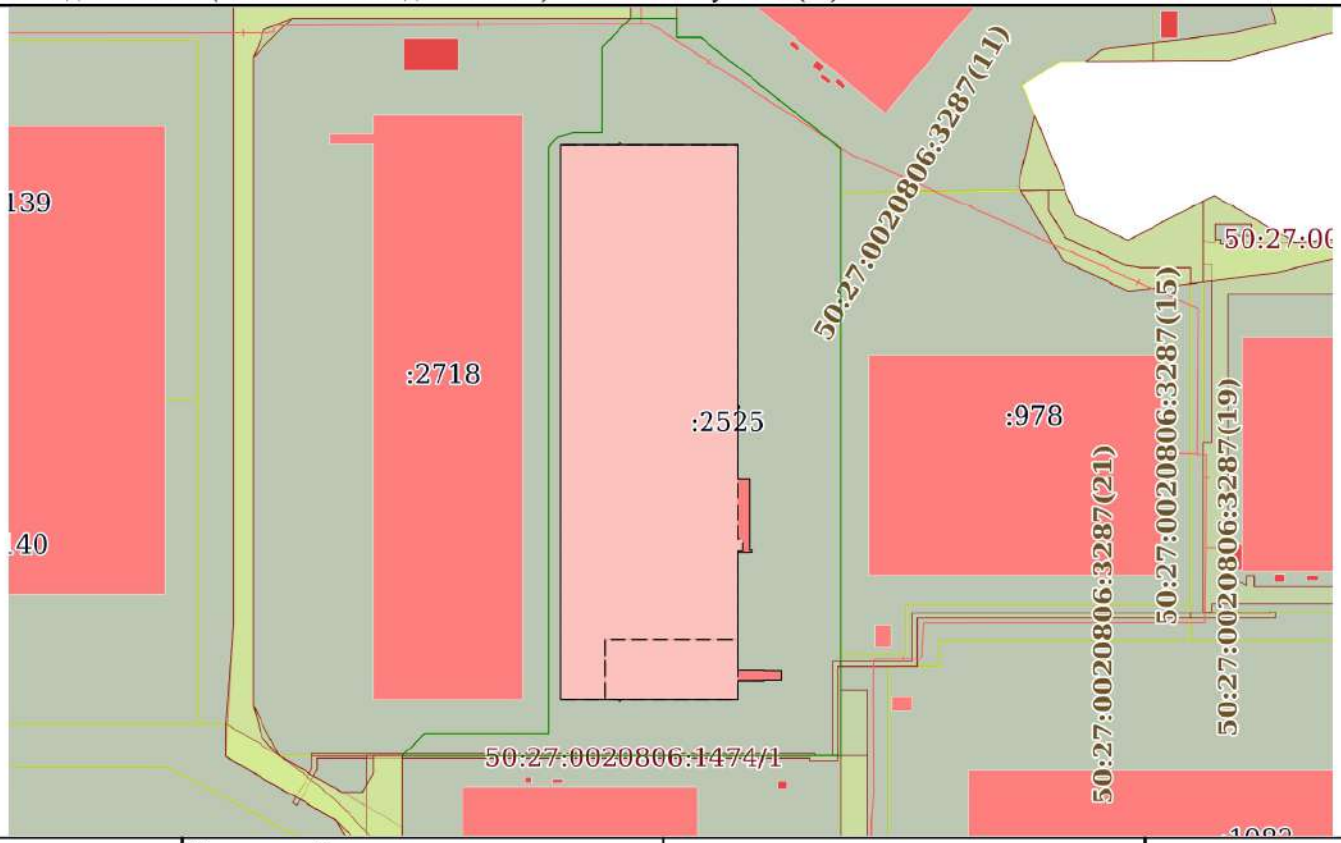
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат 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
1	422399.47	2198790.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	422399.47	2198814.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	422400.12	2198814.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	422400.12	2198815.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	422399.47	2198815.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	422399.47	2198863.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	422291.22	2198863.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	422291.22	2198864.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	422290.47	2198864.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	422290.47	2198863.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	422260.85	2198863.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	422260.85	2198868.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19
05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125			
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977		

13	422231.88	2198868.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	422231.88	2198869.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	422230.98	2198869.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	422230.98	2198868.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	422230.85	2198868.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	422230.85	2198863.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	422182.05	2198863.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	422182.05	2198874.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	422181.85	2198874.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	422181.85	2198881.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	422177.85	2198881.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	422177.85	2198874.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	422177.65	2198874.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	422177.65	2198863.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	422170.25	2198863.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	422170.25	2198815.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	422169.6	2198815.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

30	422169.6	2198814.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	422170.25	2198814.73	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	422170.25	2198790.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	422399.47	2198790.5	-	0.1	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

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
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)

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
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:1

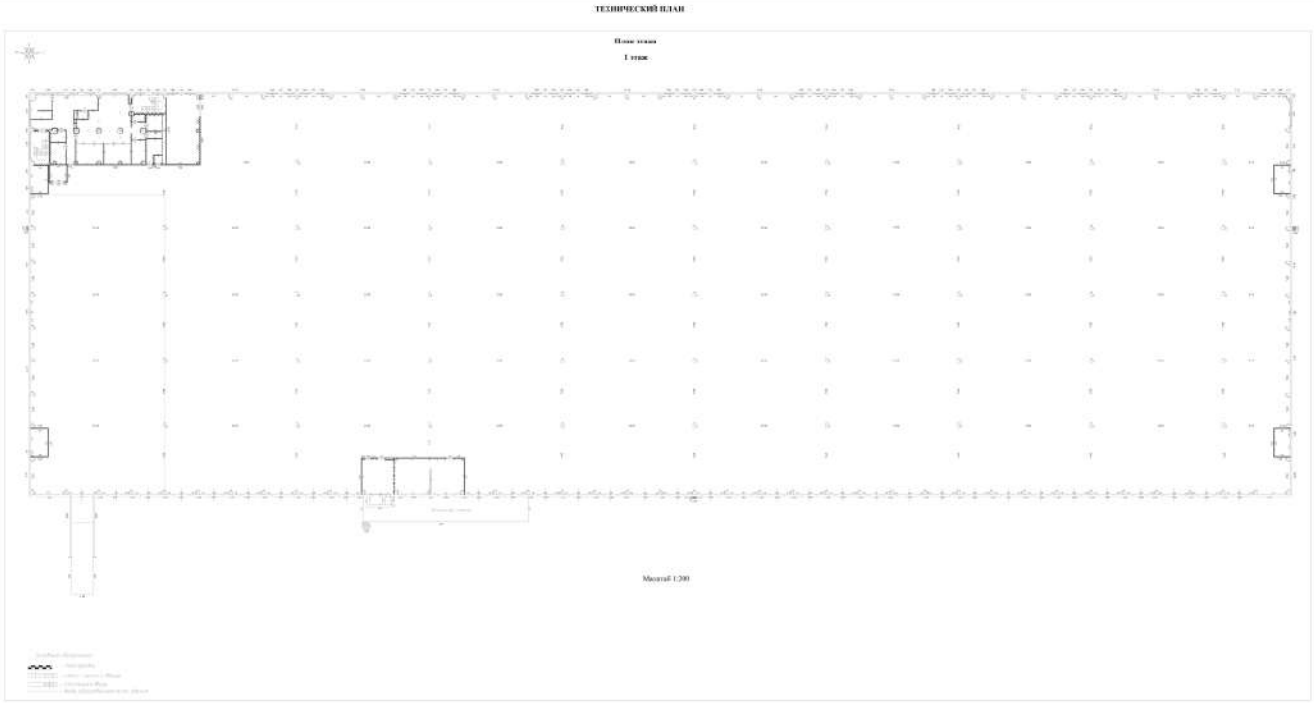
Масштаб 1	Условные обозначения:		

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:2



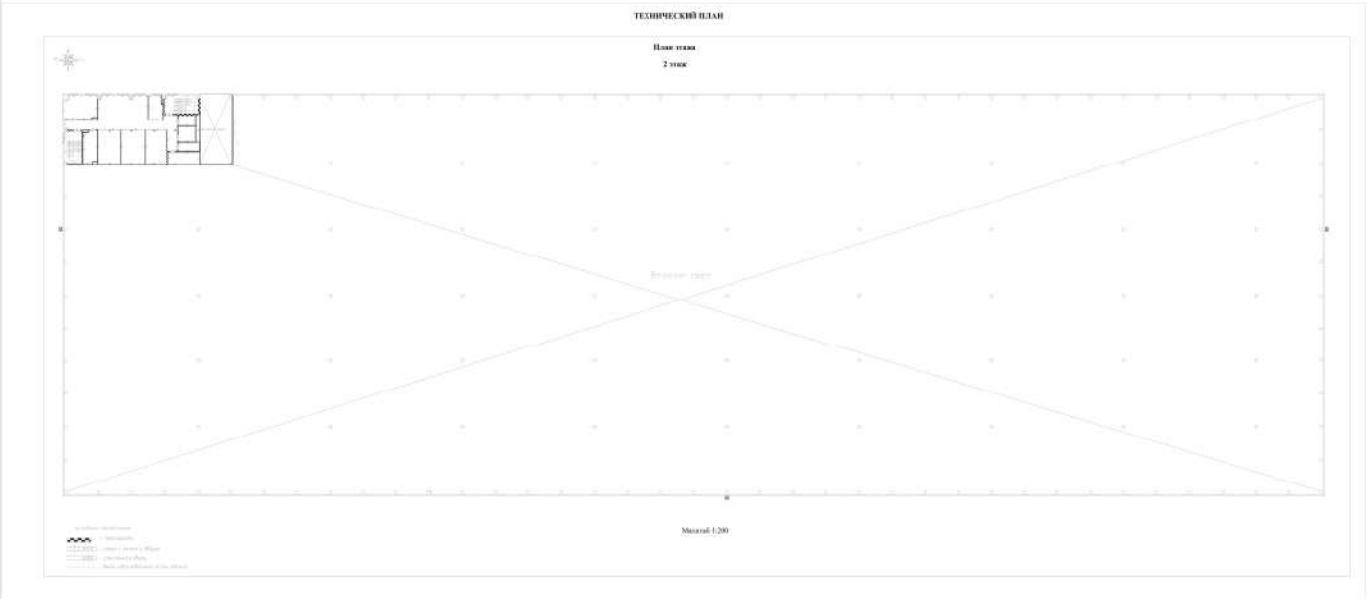
Масштаб 1	Условные обозначения:		

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:2



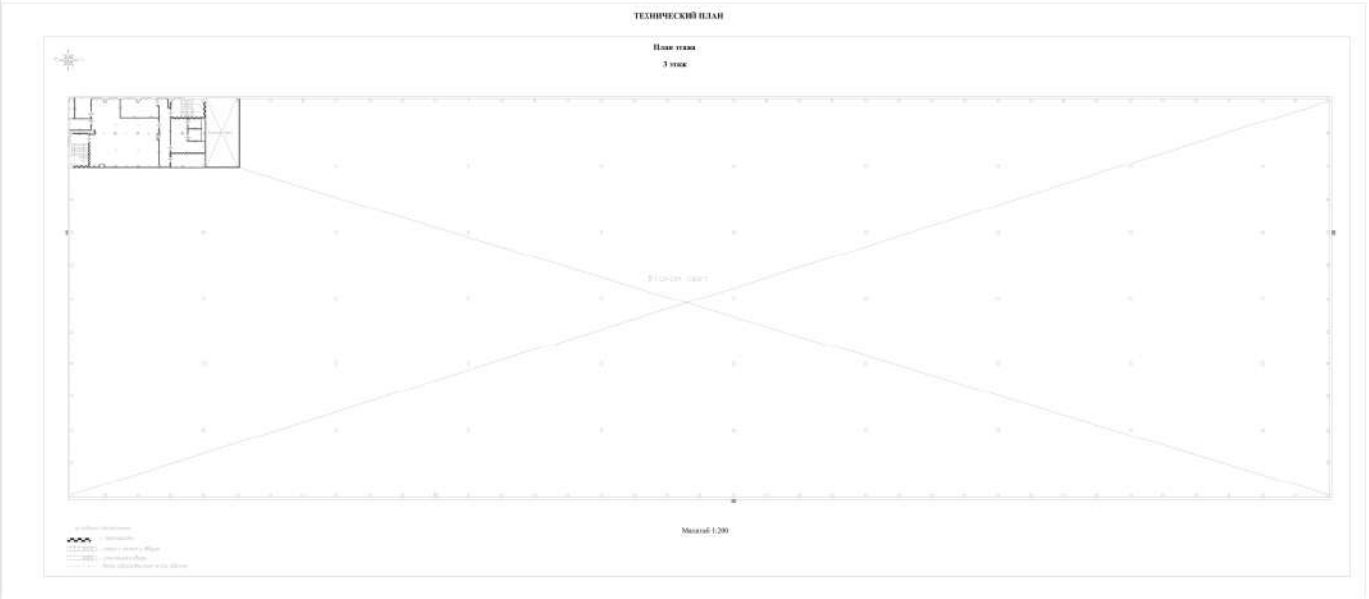
Масштаб 1	Условные обозначения:		

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части:2



Масштаб 1	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
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	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
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	422399.47	2198790.5	0.1	
2	422399.47	2198863.72	0.1	
3	422236.23	2198863.72	0.1	
4	422236.23	2198865.74	0.1	
5	422231.59	2198865.74	0.1	
6	422231.59	2198863.72	0.1	
7	422194.86	2198863.72	0.1	
8	422194.86	2198808.88	0.1	
9	422170.25	2198808.88	0.1	
10	422170.25	2198790.5	0.1	
1	422399.47	2198790.5	0.1	

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

Общие сведения о части объекта недвижимости

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	1309.6	в квадратных метрах	Часть здания формируется из помещений Универсального индустриального здания №10 (по ПЗУ№10), расположенные в пределах 1 этажа:часть помещения 1, помещение 2 (согласно Плану этажа)	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471125	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1977

2	площадь	15891.7	в квадратных метрах	Вновь образованная часть здания включает в себя: 1) Складские помещения, являющиеся частью Складского корпуса, расположенные на 1-ом этаже (часть УИП №1 в соответствии с планами Проектной документации); 2) Офисные помещения, являющиеся частью Складского корпуса, расположенные на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах (Помещения АБЧ №1(1.1.1-1.1.16; 1.2.1-1.2.13; 1.3.1-1.3.11) и Помещения АБЧ №2 (2.1.1-2.1.3) в соответствии с планами Проектной документации); 3) Помещение зарядной, являющееся частью Складского корпуса, расположенное на 1-ом этаже (Зарядная №6 в соответствии с планами Проектной документации); 4) Технические помещения, являющиеся частью Складского корпуса, расположенные на 1-ом этаже (УПП №3, ТС №4; УПП №5 в соответствии с планами Проектной документации); 5) Помещение поломоечной техники, являющееся частью Складского корпуса, расположенное на 1-ом этаже (Помещение поломоечной техники №10 в соответствии с планами Проектной документации)., Вновь образованная часть здания включает в себя: 1) Складские помещения, являющиеся частью Складского корпуса, расположенные на 1-ом этаже (часть УИП №1 в соответствии с планами Проектной документации); 2) Офисные помещения, являющиеся частью Складского корпуса, расположенные на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах (Помещения АБЧ №1(1.1.1-1.1.16; 1.2.1-1.2.13; 1.3.1-1.3.11) и Помещения АБЧ №2 (2.1.1-2.1.3) в соответствии с планами Проектной документации); 3) Помещение зарядной, являющееся частью Складского корпуса, расположенное на 1-ом этаже (Зарядная №6 в	50:27:0020806:1977-КУВД-001/2020-16191979:1
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65471167

1	Вид объекта недвижимости:		Здание
	Кадастровый номер:		50:27:0020806:1977
	Местоположение:		Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка "Валищево", дом 4, строение 2
2	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	13.01.2021
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:1977-50/155/2021-20
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.2	правообладатель:	Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ПНК-Рентал"
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют

		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/1
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	16.10.2020
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:1977-50/143/2020-14
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	13.01.2021 50:27:0020806:1977-50/155/2021-18 Договор купли-продажи объектов недвижимости
	2.3	правообладатель:	Комбинированный закрытый паевой инвестиционный фонд "ПНК Девелопмент" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "А класс капитал"
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	21.05.2019
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:1977-50/027/2019-1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	16.10.2020 50:27:0020806:1977-50/143/2020-12 Договор купли-продажи объектов недвижимости, Дополнительное соглашение № 1 к Договору купли-продажи объектов недвижимости от 28.08.2020

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
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
Местоположение:	Московская область, г Подольск, д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское
Площадь:	34351 +/- 65
Кадастровая стоимость, руб.:	57377505.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0020806:1977, 50:27:0020806:3287, 50:27:0020806:3404
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:2101; 50:27:0020806:2103; 50:27:0020806:2102
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Сведения о кадастровом инженере:	Бегишева Ольга Владимировна, СНИЛС 000-000-000 00, дата завершения кадастровых работ: 14.07.2020
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:27-6.38 от 04.07.2014, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации.Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;в) взрывоопасных объектов;г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта, вид/наименование: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово), тип: Охранная зона транспорта, номер: б/н, решения: 1. дата решения: 24.02.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 2. дата решения: 02.04.2014, номер решения: 60/14, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "СтройТрест" 3. дата решения: 11.05.2011, номер решения: ЦИ1-7, наименование ОГВ/ОМСУ: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово" 4. дата решения: 09.11.2010, номер решения: 243, наименование ОГВ/ОМСУ: Минтранс России 5. дата решения: 11.03.2010, номер решения: 138, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Российской Федерации 6. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер 7. дата решения: 29.05.2014, номер решения: РС1/01-01-7262/14, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 8. дата решения: 22.04.2014, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Кадастровый инженер
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:27:0020806:1485. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.08.2020; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

	"СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; пОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; фЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; оБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7262/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер.

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:2525-50/155/2021-12 13.01.2021 17:06:51
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	13.01.2021 17:06:51
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2525-50/155/2021-13
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2019 по 17.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости "ВТБ Капитал - Рентный доход", ИНН: 7722270922
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления, выдан 24.10.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):		1.2	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.2	Сервитут (право) 50:27:0020806:2525-50/215/2020-2 13.08.2020 16:47:32
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Сервитут	
		дата государственной регистрации:	20.01.2021 20:19:00	
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:2525-50/143/2021-14	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2019 с 15.05.2019 Бессрочно	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, № D180382145, выдан 19.02.2019	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Отчёт об объекте недвижимости

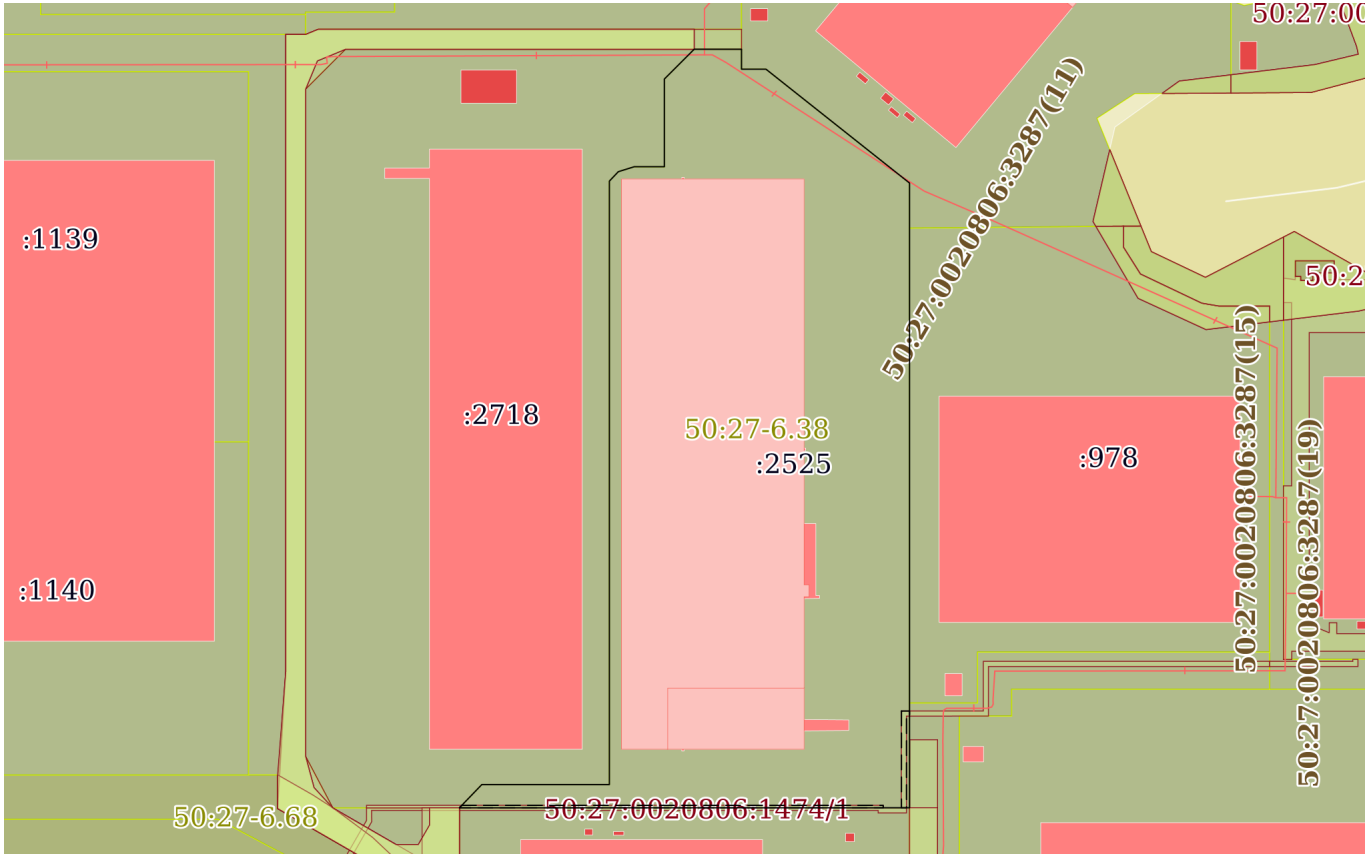
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	128°25.7`	15.14	данные отсутствуют	50:27:0020806:1480	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	128°26.6`	8.3	данные отсутствуют	50:27:0020806:1480	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	180°0.0`	212.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	180°0.0`	2	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	180°0.0`	36.92	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	270°0.0`	1.25	данные отсутствуют	50:27:0020806:1474	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	270°0.0`	2	данные отсутствуют	50:27:0020806:1474	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	270°0.0`	7.35	данные отсутствуют	50:27:0020806:1474	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	270°0.0`	170.4	данные отсутствуют	50:27:0020806:1474	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	43°49.1`	1.37	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	43°57.1`	11.6	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	90°0.0`	51.29	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	0°0.0`	8	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	0°0.0`	10.41	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	0°0.0`	221	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	0°0.0`	3.32	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	43°26.9`	5.22	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	72°40.3`	6.71	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	90°0.0`	12.11	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	0°0.0`	20	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	0°0.0`	15.27	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	45°0.0`	16.97	данные отсутствуют	50:27:0020806:2718	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	90°0.0`	19.03	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.25	180°0.0`	8.03	данные отсутствуют	50:27:0020806:1480	адрес отсутствует
26	1.1.25	1.1.26	90°0.0`	9.83	данные отсутствуют	50:27:0020806:1480	адрес отсутствует
27	1.1.26	1.1.1	128°25.5`	50.27	данные отсутствуют	50:27:0020806:1480	адрес отсутствует

Отчёт об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат МСК-50 (зона 2)

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422412.47	2198887.86	-	0.1
2	422443.71	2198848.48	-	0.1
3	422443.71	2198838.65	-	0.1
4	422451.74	2198838.65	-	0.1
5	422451.74	2198819.62	-	0.1
6	422439.74	2198807.62	-	0.1
7	422424.47	2198807.62	-	0.1
8	422404.47	2198807.62	-	0.1
9	422404.47	2198795.51	-	0.1
10	422402.47	2198789.1	-	0.1
11	422398.68	2198785.51	-	0.1
12	422395.36	2198785.51	-	0.1
13	422174.36	2198785.51	-	0.1
14	422163.95	2198785.51	-	0.1
15	422155.95	2198785.51	-	0.1
16	422155.95	2198734.22	-	0.1
17	422147.6	2198726.17	-	0.1
18	422146.61	2198725.22	-	0.1
19	422146.61	2198895.62	-	0.1
20	422146.61	2198902.97	-	0.1
21	422146.61	2198904.97	-	0.1
22	422146.61	2198906.22	-	0.1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

1	2	3	4	5
23	422183.53	2198906.22	-	0.1
24	422185.53	2198906.22	-	0.1
25	422397.9	2198906.22	-	0.1
26	422403.06	2198899.72	-	0.1
1	422412.47	2198887.86	-	0.1

Отчёт об объекте недвижимости

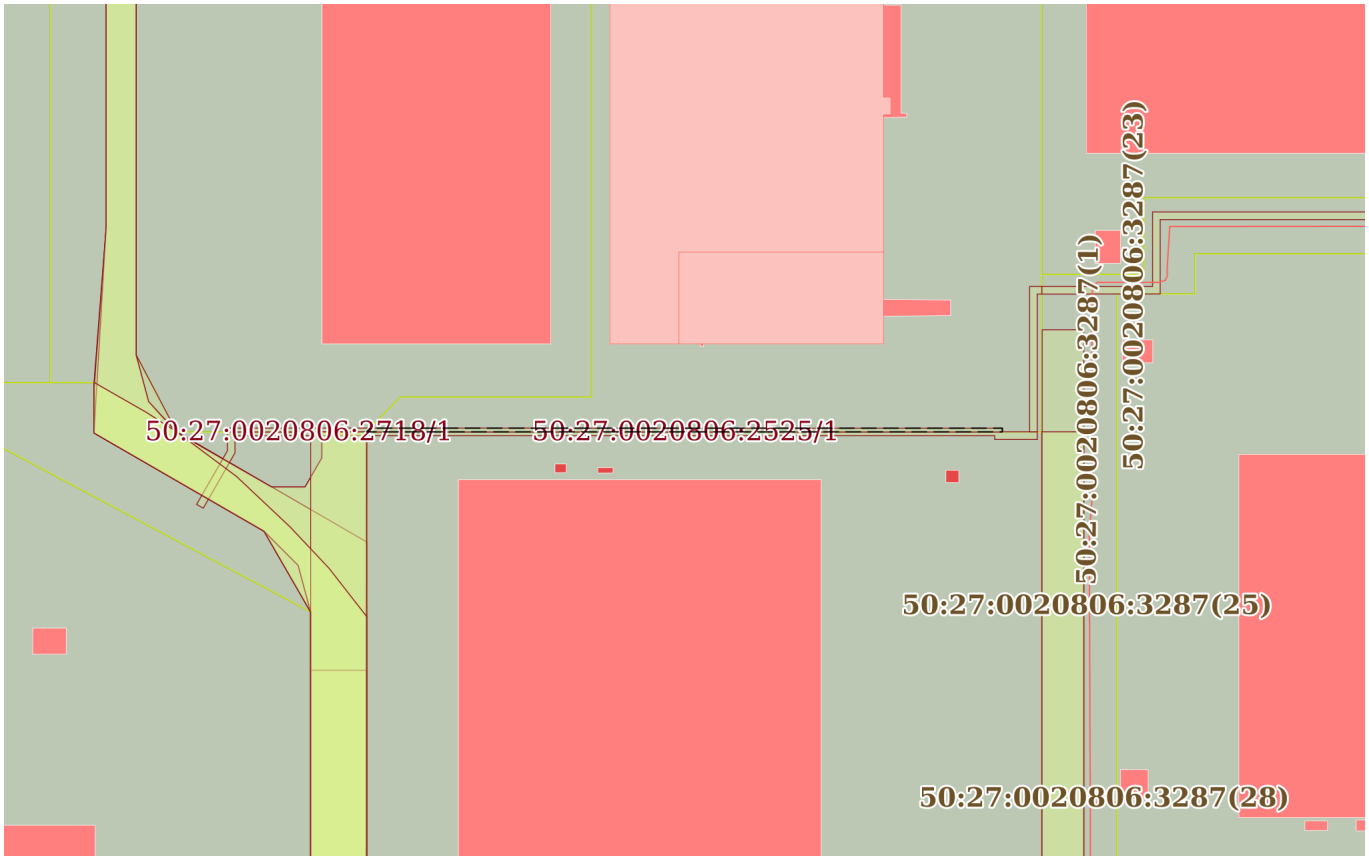
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:27:0020806:2525/1



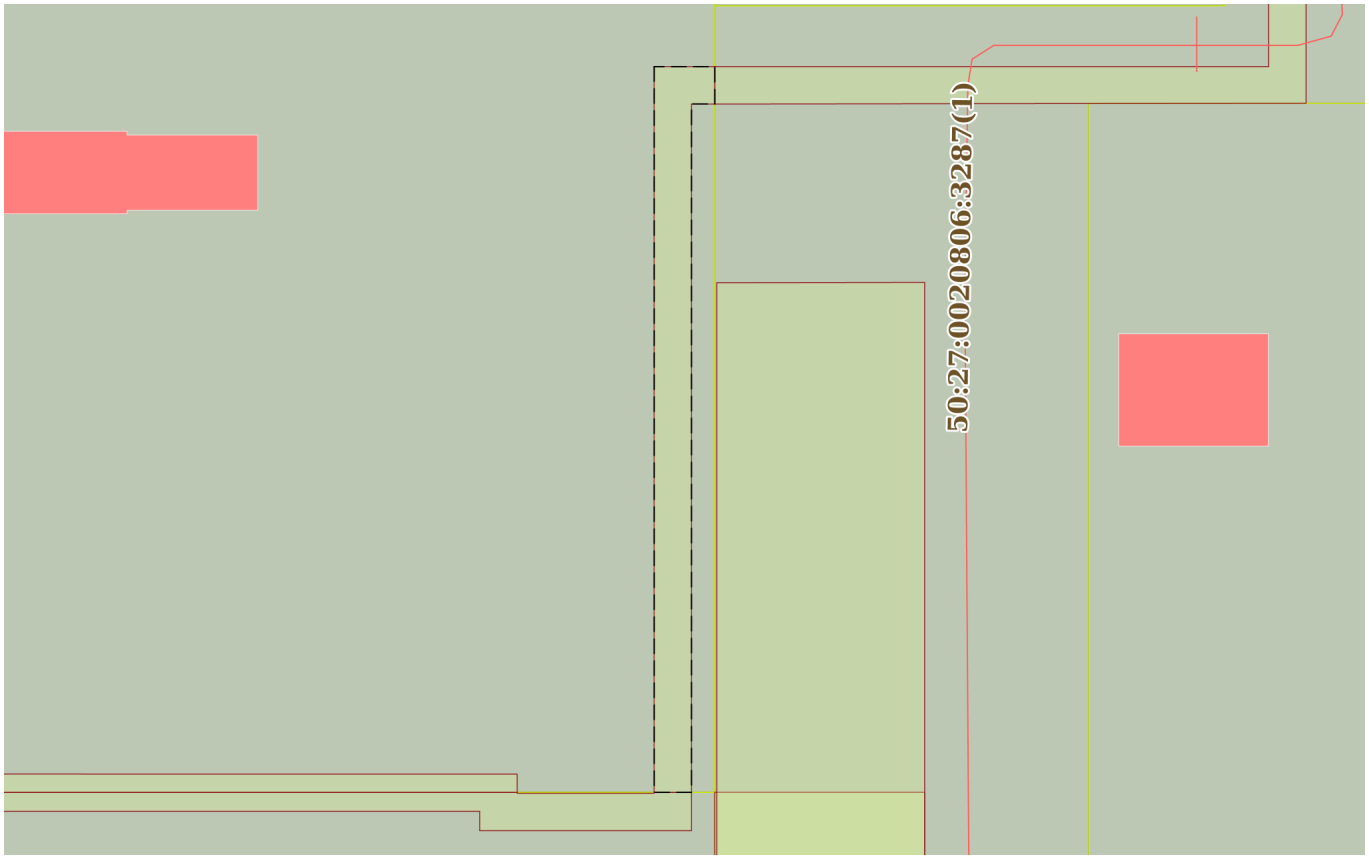
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:27:0020806:2525/2



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:27:0020806:2525/1	167	данные отсутствуют
50:27:0020806:2525/2	80	данные отсутствуют
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест"; договор подряда на выполнение работ на определенный срок от 02.04.2014 № 60/14 выдан: ООО "СтройТрест"; инструкция по производству полетов в районе аэродрома от 11.05.2011 № ЦИ1-7 выдан: ЗАО "Международный аэропорт Домодедово"; пОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПОЛОС ВОЗДУШНЫХ ПОДХОДОВ НА ГРАЖДАНСКИХ АЭРОДРОМАХ от 09.11.2010 № 243 выдан: Минтранс России; фЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВОЗДУШНОГО ПРОСТРАНСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 11.03.2010 № 138 выдан: Правительство Российской Федерации; оБЗОРНАЯ СХЕМА. Зона с особыми условиями использования территорий-Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; письмо от 29.05.2014 № РС1/01-01-7262/14 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; карта (План) от 22.04.2014 № б/н выдан: Кадастровый инженер; Содержание ограничения (обременения): В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов, без согласования в порядке установленном законодательством Российской Федерации.Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома);б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

		средств;в) взрывоопасных объектов;г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта; Реестровый номер границы: 50:27-6.38; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово); Тип зоны: Охранная зона транспорта; Номер: б/н

Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:27:0020806:2525/1				
Система координат МСК-50 (зона 2)				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422147.6	2198726.17	-	0.1
2	422147.59	2198895.62	-	0.1
3	422146.61	2198895.62	-	0.1
4	422146.61	2198725.22	-	0.1
1	422147.6	2198726.17	-	0.1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 19

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472731	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:2525

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:27:0020806:2525/2

Система координат МСК-50 (зона 2)

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	422185.53	2198902.97	-	0.1
2	422185.53	2198906.22	-	0.1
3	422183.53	2198906.22	-	0.1
4	422183.53	2198904.97	-	0.1
5	422146.61	2198904.97	-	0.1
6	422146.61	2198902.97	-	0.1
1	422185.53	2198902.97	-	0.1

Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.03.2024г. № КУВИ-001/2024-65472893

1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:27:0020806:2525
	Местоположение:		Московская область, г Подольск, д Валищево, Российская Федерация, Городской округ подольск, сельское поселение Лаговское
2	Зарегистрировано:		
	2.1	правообладатель:	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ВТБ Капитал Рентный доход" под управлением Общества о ограниченной ответственностью ВТБ Капитал пенсионный резерв
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	13.01.2021
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2525-50/155/2021-12
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.2	правообладатель:	Публичное акционерное общество "Мобильные Телесистемы", ИНН: 7740000076
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют

		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Сервитут (право)
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	13.08.2020
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2525-50/215/2020-2
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
	2.3	правообладатель:	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
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	13.08.2020
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2525-50/215/2020-1
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	16.10.2020 50:27:0020806:2525-50/143/2020-4 Договор купли-продажи объектов недвижимости, Дополнительное соглашение № 1 к Договору купли-продажи объектов недвижимости от 28.08.2020
	2.4	правообладатель:	Владельцы паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ПНК-Рентал"
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/1

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		дата государственной регистрации права:	16.10.2020
		номер государственной регистрации права:	50:27:0020806:2525-50/143/2020-6
		дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	13.01.2021 50:27:0020806:2525-50/155/2021-9 Договор купли-продажи объектов недвижимости

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«А класс капитал»

Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7
ИНН 7703422263 КПП 770301001 ОГРН 1177746042836, info@aclass.capital, +7(499)70-252-70

РЕШЕНИЕ
об объединении земельных участков

г. Москва «06» июля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» – далее «**Общество**», в лице Директора Пилевина Дмитрия Геннадьевича, действующего на основании Устава,

Принимая во внимание, что:

в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» находятся:

1. Земельный участок общей площадью 28 106 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2101, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «**Земельный участок-1**»).

   1.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 1 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2101-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

   1.2. Ограничение (обременение): доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2101-50/001/2019-1 от 03.09.2019 года.

   1.3. В пределах Земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 50:27:0020806:1977.

2. Земельный участок общей площадью 4 248 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2102, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «**Земельный участок-2**»).

   2.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 2 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2102-50/001/2019-4 от 03.09.2019 года;

   2.2. Ограничения (обременения):

      2.2.1. доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК

Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2102-50/001/2019-3 от 03.09.2019 года;

2.2.2. сервитут по Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка комплекса и эксплуатационном обслуживании № D180382145 от 19.02.2019 года, установлен в пользу Публичного акционерного общества «Мобильные телесистемы» (ИНН:7740000076); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2102-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

3. Земельный участок общей площадью 1 997 кв. м, с кадастровым номером 50:27:0020806:2103, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «**Земельный участок-3**»).

3.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «ПНК Девелопмент» на Земельный участок - 3 зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости за номером: № 50:27:0020806:2103-50/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

3.2. Ограничение (обременение): доверительное управление, установлено в пользу Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» (ИНН 7703422263); номер и дата государственной регистрации: 50:27:0020806:2103-50/001/2019-1 от 03.09.2019 года.

ПРИНЯЛО РЕШЕНИЕ:

произвести объединение Земельного участка-1, Земельного участка-2 и Земельного участка-3 (далее совместно именуются «**Исходные Земельные участки**»).

В результате объединения Исходных Земельных участков образуется следующий земельный участок:

– земельный участок общей площадью 34 351 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Подольск, с/п Лаговское, вблизи д.Валищево, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (далее – «**Новый Земельный участок**»).

При этом в результате объединения Исходных Земельных участков:

- объект капитального строительства с кадастровым номером 50:27:0020806:1977 будет располагаться в пределах Нового Земельного участка; и
- ограничения (обременения), указанные в подпунктах 1.2, 2.2 и 3.2 настоящего Решения, сохраняются в отношении Нового Земельного участка.

Директор
ООО УК «А класс капитал»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» _____ /Пилевин Д.Г./

М.П.

19 февраля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

СОГЛАШЕНИЕ
об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании

D180382145

г. Москва

Вх. N 02/2019111-27
от 11.11.19г.

Настоящее Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка (далее – «**Соглашение**») заключено 19 февраля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация, между:

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04 июля 2018 года, удостоверенной Якубовским А.Е., временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-1-2464, далее именуемым «**Собственник**», с одной стороны, и

Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым «**Пользователь**», с другой стороны, и

далее именуемыми совместно «**Сторонами**», и по отдельности – «**Стороной**».

Исходя из принципа «Свободы договора» (ст. 421 Гражданского Кодекса РФ) Стороны заключили настоящее Соглашение о нижеследующем

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования (сервитут) частью земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего Соглашения (далее совместно – «**Земельные участки**»). Право ограниченного пользования частью Земельных участков включает в себя право прохода и проезда через Земельный участок 1 (как этот термин определен в п.1.2.1 настоящего Соглашения), в целях доступа к следующим объектам недвижимости:

- Здание, назначение: нежилое, площадь: общая 13 032,4 кв.м, количество этажей: 1-2, с кадастровым номером: 50:27:0020806:1334, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2;
- Земельный участок с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория: земли населенных пунктов, площадь: общая 31983 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1478, расположенный по адресу: Московская область, р-н Подольский. с/пос.Лаговское, вблизи д.Валищево;
- Дизельная электростанция по ПЗУ № ДЭС 2.1., кадастровый номер: 50:27:0020806:1336, площадь: застройки 5,7 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;
- Котельная по ПЗУ № К2.1., кадастровый номер 50:27:0020806:1337, площадь: застройки 37.4 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2г;

- Очистные сооружения бытовых стоков по ПЗУ № ОС2, кадастровый номер: 50:27:0020806:1333, площадь: застройки 21 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, сооружение 2б;
- Трансформаторная подстанция по ПЗУ № ТП2.1, кадастровый номер: 50:27:0020806:1335, площадь: застройки 7,6 кв.м., расположенная по адресу: Московская область, Городской округ Подольск, в районе деревни Валищево, 5, строение 2,

(далее совместно **«Объект Пользователя»**),

а также право прохода через Земельный участок 2, Земельный участок 3, Земельный участок 4, Земельный участок 5 (как эти термины определены в п.1.2.2 - 1.2.5 настоящего Соглашения) в целях доступа к кабельной линии 10-кВ, принадлежащей Пользователю и расположенной на указанных земельных участках, для ее эксплуатации и технического обслуживания.

При осуществлении сервитута Пользователь обязан соблюдать правила пропускного режима на территорию Логистического промышленного парка «Валищево», расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское. вблизи деревни Валищево (далее – **«Комплекс»**), которые являются Приложением 4 к настоящему Соглашению.

По настоящему соглашению Собственник также принимает на себя обязательства по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей. Перечень соответствующих работ/услуг, выполнение которых обеспечивается Собственником, указан в п.п. 2.1.3 и в Приложении 2 к настоящему Соглашению.

1.2. Земельные участки, в отношении частей которых устанавливается сервитут, представляет собой следующие земельные участки:

1.2.1. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1485**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 119 130 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 1**»).

Земельный участок 1 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1485-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, сервитуты.

Зоны действия сервитутов 1, 2 и 3 Земельного участка 1 указаны в пунктах 1.3 и 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1506**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 5 785 кв. м., адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 2**»).

Земельный участок 2 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1506-50/027/2018-1 от 18.10.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 2 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.3. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1473**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов

опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 71 983 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 3**»).

Земельный участок 3 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1473-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зоны действия сервитутов 1 и 2 Земельного участка 3 указаны в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.4. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1474**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 53 286 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 4**»).

Земельный участок 4 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1474-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 4 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.2.5. Земельный участок с кадастровым номером **50:27:0020806:1477**, с разрешенным использованием: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 4 083 кв. м., адрес объекта: Московская область, р-н Подольский, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево (далее – «**Земельный участок 5**»).

Земельный участок 5 принадлежит владельцам инвестиционных паев Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:27:0020806:1477-50/027/2018-1 от 14.09.2018 года. Ограничения (обременения): доверительное управление, аренда.

Зона действия сервитута Земельного участка 5 указана в пункте 1.4. настоящего Соглашения.

1.3. Схема Земельного участка 1 с указанием зоны действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 524,0 кв.м. для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению.

1.4. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ является Приложением № 1:2 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей доступа к кабельной линии 10-кВ:

- зона действия сервитута 2 Земельного участка 1 общей площадью 74,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 3 Земельного участка 1 общей площадью 329,0 кв.м;
- зона действия сервитута Земельного участка 2 общей площадью 6,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 1 Земельного участка 3 общей площадью 205,0 кв.м.;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 3 общей площадью 80 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 4 общей площадью 193 кв.м.;
- зона действия сервитута Земельного участка 5 общей площадью 73 кв.м.

1.5. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на Земельные участки, которые обременены этим сервитутом, к другому лицу.

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БУЗД

1.6. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее обременительным для Земельных участков Собственника, в отношении которых он установлен. Осуществление сервитута Пользователем осуществляется на равных правах с другими пользователями, которым такое право предоставлено Собственником, и Пользователь обязуется не создавать препятствий другим пользователям при осуществлении ими таких прав.

1.7. Устанавливаемый сервитут является постоянным и действует бессрочно.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. предоставить в уполномоченный орган документы в целях государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке после подписания настоящего Соглашения и получения от Пользователя необходимых для регистрации документов;

2.1.2. при условии надлежащего исполнения обязательств Пользователя по оплате платы, предусмотренной п.3.1. настоящего Соглашения, не препятствовать Пользователю при осуществлении сервитута Земельных участков;

2.1.3. обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка) и элементов благоустройства, а также обеспечивать эксплуатацию и ремонт обустроенных на Земельном участке 1 Инженерных систем в соответствии с Приложением № 2.

При этом, под Инженерными системами стороны понимают инженерные сети и оборудование систем электроснабжения, систем наружного противопожарного водопровода (включая автоматическую станцию пожаротушения с пожарными емкостями, насосами и противопожарный водопровод с пожарными гидрантами), систем водоснабжения и водоотведения, обустроенные на Земельном участке 1, и не отнесенные актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к эксплуатационной ответственности Пользователя или иного собственника/арендатора объектов недвижимости в Комплексе.

2.2. Пользователь обязан:

2.2.1. предоставить Собственнику или в уполномоченный государственный орган документы, необходимые для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке;

2.2.2. своевременно осуществлять оплату, предусмотренную п.3.1. настоящего Соглашения;

2.2.3. при осуществлении сервитута выполнять условие п.1.6 настоящего Соглашения;

2.2.4. осуществлять проезд по Земельному участку 1 в соответствии с проектом/планом организации дорожного движения (Приложение № 3), не допускать ситуаций, при которых проезд Собственника и других пользователей не возможен или затруднен, в том числе из-за занятости проездов автотранспортными средствами, прибывшими на Объект Пользователя;

2.2.5. при осуществлении сервитута выполнять указания Собственника (управляющей компании, назначенной Собственником), в том числе конкретизирующие порядок осуществления сервитута, предусмотренного настоящим Соглашением. Собственник гарантирует, что его указания и конкретизация порядка осуществления сервитута не будут ухудшать/ограничивать положение и права Пользователя и не повлекут за собой изменения условий и обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Соглашения.

2.2.6. при осуществлении сервитута обеспечить предотвращение повреждений и/или причинение любого ущерба элементам благоустройства и иному имуществу Собственника на Земельных

участках; возмещать ущерб, причиненный Собственнику из-за действий/бездействий Пользователя и/или лиц, прибывших на Объект Пользователя.

3. ЦЕНА СОГЛАШЕНИЯ

3.1. За предоставление сервитута в отношении Земельных участков, в том числе за обеспечение эксплуатации и ремонта обустроенной на Земельном участке 1 дорожной инфраструктуры, элементов благоустройства и инженерных сетей, Пользователь уплачивает Собственнику ежемесячную плату в размере 314 949,67 (Триста четырнадцать тысяч девятьсот сорок девять и 67/100) рублей, не включая НДС.

3.2. Стороны пришли к соглашению о том, что ежегодно 01 ноября каждого года срока действия настоящего Соглашения (начиная с 01 ноября 2019 года и далее ежегодно) плата, установленная п.3.1. настоящего Соглашения, подлежит индексации (увеличению) на показатель Индекса Потребительских Цен РФ за предшествующий календарный год (индекс потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации декабрь в % к декабрю предыдущего года.3.3. Пользователь обязуется уплачивать Собственнику плату, установленную в п.3.1 настоящего Соглашения, не позднее первого числа месяца, за который осуществляется оплата.

При этом Собственник обязан направить Пользователю копию счета на адреса электронной почты Пользователя, указанные в настоящем пункте, не позднее чем за 20 (двадцать) календарных дней до первого числа месяца, за который осуществляется оплата. Оригинал счета направляется по адресам Пользователя, указанным в разд.7 настоящего Соглашения, не позднее двадцать пятого числа месяца, в котором будет осуществлена оплата. В случае задержки направления Собственником копии счета срок оплаты, указанный в абзаце 1 настоящего пункта, продлевается пропорционально количеству дней просрочки направления Собственником копии счета.

Уведомления и сообщения могут направляться Сторонами по электронной почте с использованием электронных адресов Сторон со следующим расширением: Пользователь: onsofron@mts.ru; Svetlana.Korniyenko@mts.ru, Собственник: info@aclass.capital.

Стороны признают юридическую силу за электронными письмами - документами, направленными по указанным в настоящем пункте адресам электронной почте (e-mail), и признают их равнозначными документам на бумажных носителях, подписанным собственноручной подписью, т.к. только сами Стороны и уполномоченными ими лица имеют доступ к соответствующим адресам электронной почты, указанным в Соглашении и являющимся электронной подписью соответствующей Стороны. Доступ к электронной почте каждая Сторона осуществляет по паролю и обязуется сохранять его конфиденциальность.

Каждая из Сторон в случае изменения адреса электронной почты/адреса для направления оригинала уведомлений должна незамедлительно направить другой Стороне соответствующее уведомление.

3.4. Любой платеж по настоящему Соглашению считается осуществленным одной Стороной и фактически полученным другой Стороной с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3.5. Все суммы платежей, которые подлежат оплате Пользователем Собственнику в соответствии с настоящим Соглашением, указаны без учета НДС. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие суммы платежей облагаются НДС, то сумма НДС, рассчитываемая по применяемой на соответствующее время ставке, будет указана в соответствующем счете Пользователя и подлежит оплате Пользователем в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Пользователем обязательств по оплате платы, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, Собственник вправе потребовать от Пользователя

выплаты неустойки в размере 0,1% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,2% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,5% от суммы платежа, не осуществленного Покупателем надлежащим образом, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Собственника.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение Собственником обязательств, предусмотренных п.2.1.3 настоящего Соглашения, Пользователь вправе потребовать от Собственника выплаты неустойки в размере 0,01% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки в течение первых 10 (десяти) дней просрочки, в размере 0,02% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки с 11-го по 20-й день просрочки, 0,05% от суммы ежемесячного платежа, указанного в п.3.1. Соглашения, за каждый день просрочки начиная с 21-го дня просрочки и до даты устранения нарушения. Пользователь обязуется оплатить Собственнику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Покупателя.

4.3. Собственник вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящее Соглашение (односторонний отказ от исполнения п.2. ст.450.1 ГК РФ) в случае нарушения Пользователем сроков оплаты, установленной п.3.1. настоящего Соглашения, более чем на 3 (три) месяца.

4.4. Возмещение убытков и уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.6. Стороны в рамках исполнения настоящего Соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) взятки в денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств другая Сторона вправе требовать возмещения причиненных указанным нарушением убытков.

4.7. ООО УК «А класс капитал» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Комбинированного ЗПИФ «ПНК Девелопмент» в соответствии с законодательством РФ, в частности в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

Бюро по управлению закупками ЮЦ Группы МТС
БУЗД

5.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

5.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Московской области в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания и применяется к отношениям Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 настоящего Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами). Сервитут подлежит государственной регистрации..

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.3. Данное Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Соглашения имеет равную юридическую силу.

6.4. На дату подписание настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Схема Земельного участка для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1;

Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг;

Приложение 3 – План организации дорожного движения;

Приложение 4 - Правила Комплекса.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

Адрес:
123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 27, помещение I

Адрес для корреспонденции:
121151, город Москва, Кутузовский проспект, дом 22, корпус 2, а/я 283

Пользователь:
Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

Адрес:
109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4

Адрес для корреспонденции:
107045, г. Москва, Панкратьевский пер., д. 12/12, каб. 503 (Отдел управления недвижимостью)

Банковские реквизиты/ Bank details:
р/сч/ 40701810440000000231
в ПАО Сбербанк, г. Москва
к/сч/ 30101810400000000225
БИК 044525225
ИНН 7703422263
КПП 770301001

Банковские реквизиты/ Bank details:
р/сч/ 40702810700000002756
в ПАО «МТС–Банк» г. Москва
к/сч/ 30101810600000000232
БИК 044525232
ИНН 7740000076
КПП 997750001

8. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Собственника:

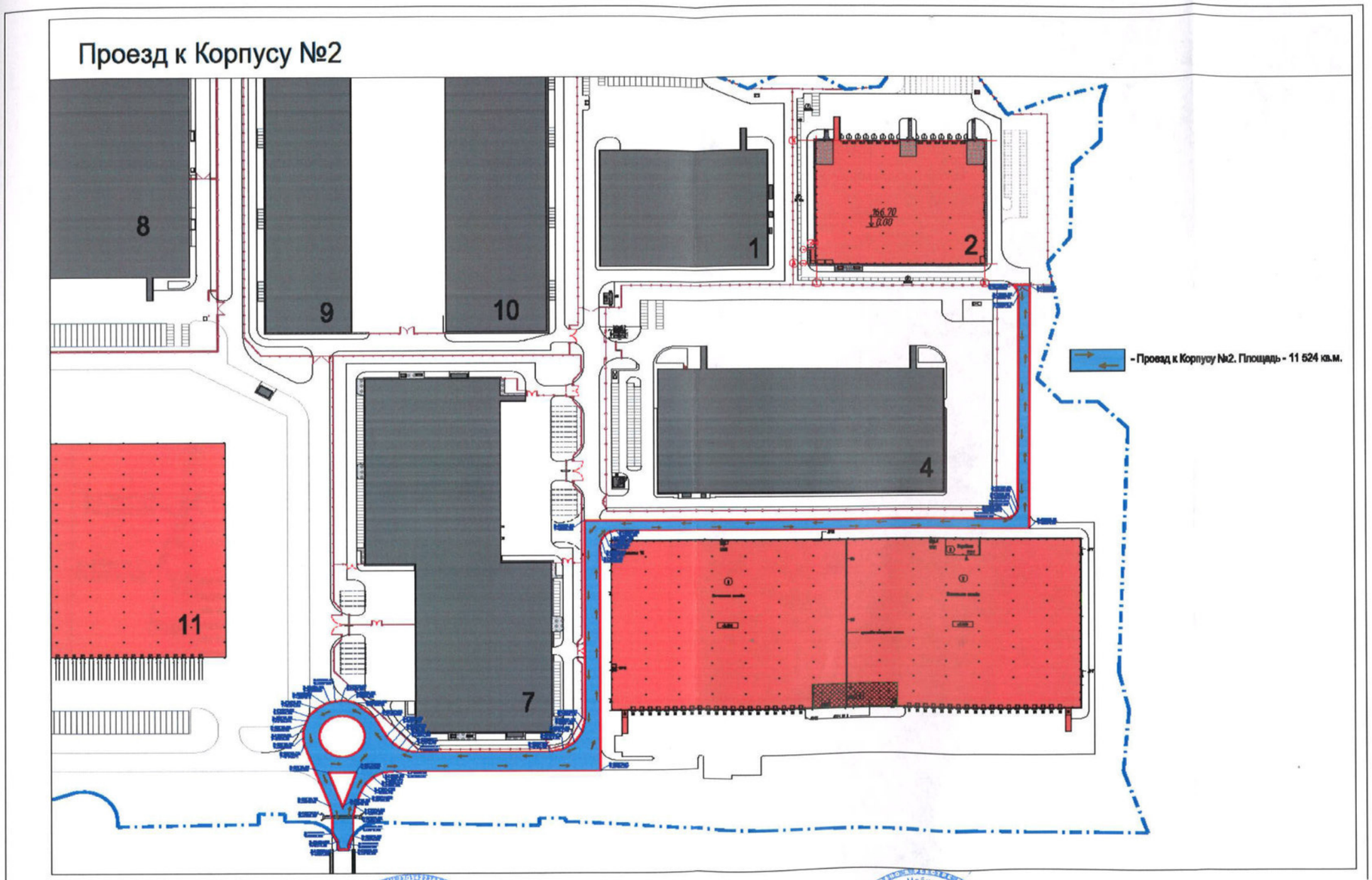
/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

Приложение 1:1
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

Схема Земельного участка 1 для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зоны сервитута Земельного участка 1



От имени Собственника:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «А КЛАСС КАПИТАЛ»

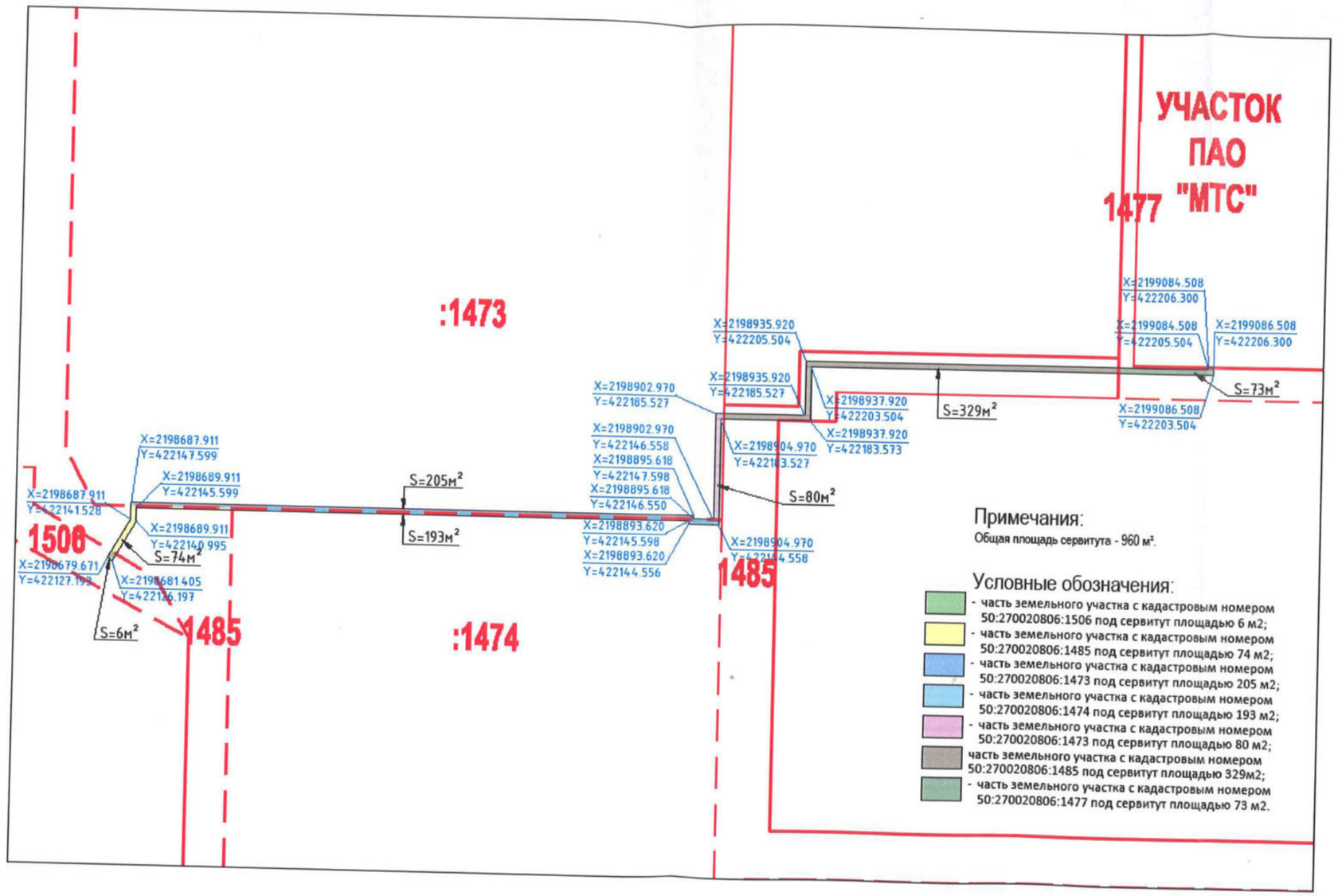
_____/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

_____/А.В. Горячкин /

Приложение 1:2
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков



Примечания:

Общая площадь сервитута - 960 м².

Условные обозначения:

- часть земельного участка с кадастровым номером 50:270020806:1506 под сервитут площадью 6 м2;
- часть земельного участка с кадастровым номером 50:270020806:1485 под сервитут площадью 74 м2;
- часть земельного участка с кадастровым номером 50:270020806:1473 под сервитут площадью 205 м2;
- часть земельного участка с кадастровым номером 50:270020806:1474 под сервитут площадью 193 м2;
- часть земельного участка с кадастровым номером 50:270020806:1473 под сервитут площадью 80 м2;
- часть земельного участка с кадастровым номером 50:270020806:1485 под сервитут площадью 329м2;
- часть земельного участка с кадастровым номером 50:270020806:1477 под сервитут площадью 73 м2.

От имени Собственника:

/В.С. Токарева/

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

Приложение 2
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

В рамках принятых на себя обязательств по обеспечению эксплуатации и ремонта обустроенной на земельном участке дорожной инфраструктуры (внутренние проезды, парковка), элементов благоустройства и инженерных сетей, Собственник обеспечивает выполнение следующих работ/услуг:

1. **Инженерные сети: Система водоснабжения:**
   - 1.1. Скважины
     - 1.1.1. обследование – (анализ запасов вод, анализ на состав бактерий);
     - 1.1.2. контроль уровня воды (водонесущего горизонта- каждый раз после закачки вод);
     - 1.1.3. контроль и содержания бетонных оголовков и павильонов, при необходимости ремонт;
     - 1.1.4. контроль за работой глубинных насосов, объема забираемой воды и подача отчетов в государственные органы;
     - 1.1.5. ТО задвижек манометров, насосов;
     - 1.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоснабжение Объекта Пользователя в объеме не менее 15м3/сут.
       Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.
   - 1.2. Станция водоподготовки
     - 1.2.1. технические обслуживание;
     - 1.2.2. анализы – химических составов, микробиология, разработка программы контроля качества воды;
     - 1.2.3. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
     - 1.2.4. техническое обслуживание станции регенерации;
     - 1.2.5. проверка работоспособности электрических клапанов;
     - 1.2.6. контроль, ремонт и обслуживания колодцев трассы водоснабжения;
     - 1.2.7. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;
   - 1.3. Наружный водопровод
     - 1.3.1. технические обслуживание трасс и колодцев;
     - 1.3.2. профилактические работы по промывке замене фильтрующих элементов;
     - 1.3.3. ремонт по необходимости задвижек, манометров, насосов;

2. **Инженерные сети: Система пожаротушения**
   - 2.1. Пожарный резервуар
     - 2.1.1. осмотр;
     - 2.1.2. техническое обслуживание, декальцинация насоса;
     - 2.1.3. ремонт по необходимости;
   - 2.2. Станция пожаротушения
     - 2.2.1. работоспособность насосов;
     - 2.2.2. ремонт по необходимости;
     - 2.2.3. исправность манометров, замена и поверка;
     - 2.2.4. контроль исправности работы алгоритма включения системы автоматики;

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БуЗД

2.2.5. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев наружного пожарного водопровода;
2.2.6. сезонный сброс воды через пожарные гидранты и пожарные краны;
2.2.7. промывка системы наружного и внутреннего пожарного водопровода;
2.2.8. контроль работы электрических редукторных регулирующих пожарных клапанов водоснабжения;
2.2.9. профилактические работы: проверка сальниковой набивки, проверка ЗРА на герметичность, протяжка резьбовых соединений и смазка штоков штурвалов, протяжка крепления насосов;

3. **Инженерные сети: Система канализации**

3.1. Ливневая асфальтовая:
3.1.1. техническое обслуживание очистных сооружений;
3.1.2. прочистка, промывка спецтехникой с откачкой и утилизацией твердого осадка;
3.1.3. контроль, обслуживание и ремонт по необходимости колодцев и трасс;
3.1.4. колодцы решетки, снеготаянье трубы;
3.1.5. подача документов в государственные органы;
3.1.6. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.2. Ливневая канализация с крыш зданий, условно чистая
3.2.1. техническое обслуживание трасс и колодцев;
3.2.2. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

3.3. Общие очистные сооружения:
3.3.1. периодическое техническое обслуживание;
3.3.2. откачка твердого осадка;
3.3.3. ремонт по необходимости;
3.3.4. эксплуатация инженерной инфраструктуры, позволяющей осуществлять водоотведение с Объекта Пользователя.
Стоимость указанной услуги включена в стоимость, указанную в п. 3.1. Соглашения.

4. **Инженерные сети: Электроснабжение.**

4.1. Резервные ДГУ (1 ДГУ-пожарная станция)
4.1.1. техническое обслуживание;
4.1.2. обслуживание емкостей для хранения топлива (доставка топлива и т.п.);

4.2. Внешнее освещение территории и дорог
4.2.1. замена ламп на столбах, по необходимости;
4.2.2. проверка сопротивления изоляции;
4.2.3. подача отчетов в государственные органы;
4.2.4. постоянный контроль датчиков освещенности;
4.2.5. сезонная замена поврежденных ПВХ и гофро труб, креплений линий электропроводки4

4.3. Трансформаторные подстанции и РП

Блок по управлению закупками КЦ Группы МТС
БУЗД

4.3.1. техническое обслуживание узла учета электронергии;
4.3.2. техническое обслуживание трансформаторных ячеек;
4.3.3. проведение эксплуатационных испытаний и измерений вводно-распределительных устройств с внутренней электропроводкой и электроустановочными изделиями, заземляющими устройствами, силовой сети с составлением отчета и предоставлением документации в государственные органы;

5. **Видеонаблюдение**
5.1. контроль работы системы;
5.2. ремонт по необходимости;

6. **Общестроительные и ремонтные работы**
6.1. мытье шумоизоляционнго забора после зимнее-весеннего периода;
6.2. содержание, ремонт по необходимости шумоизоляционного забора;

7. **КПП (контрольно пропускные пункты общие для Комплекса)**
7.1. осмотр;
7.2. текущий (в случае повреждений) и косметический ремонт.
7.3. ТО – ворот, шлагбаумов, доводчиков привод ручного и дистанционного уравнения;

8. **Асфальтное покрытие**
8.1. осмотр.
8.2. ремонт при необходимости;

9. **Озеленение**
9.1. газоны внешние, внутренние
9.1.1. скос травы;
9.1.2. обновление газонов;
9.2. Кустарники
9.2.1. посадка;
9.2.2. обрезка;
9.3. содержание охраной полосы (требование пожарных);
9.4. содержание, ремонт по необходимости шумозащищающего забора.

10. **Территория внутренняя и внешние (подъездные пути)**
10.1. сезонная, (зимняя), механизированная и ручная уборка снега и вывоз на утилизацию; посыпка пескосоляной смесью, гравием, реагентами;
10.2. сезонная, (летняя), уборка мусора, песка, помывка фасадов, нанесение разметки, покраска и т.д.

11. **Охрана периметра Комплекса**
11.1. патрулирование территории, стоянок а/м;
11.2. контроль за выполнением требований схемы дорожного движения.

От имени Собственника:

_____/В.С. Токарева /

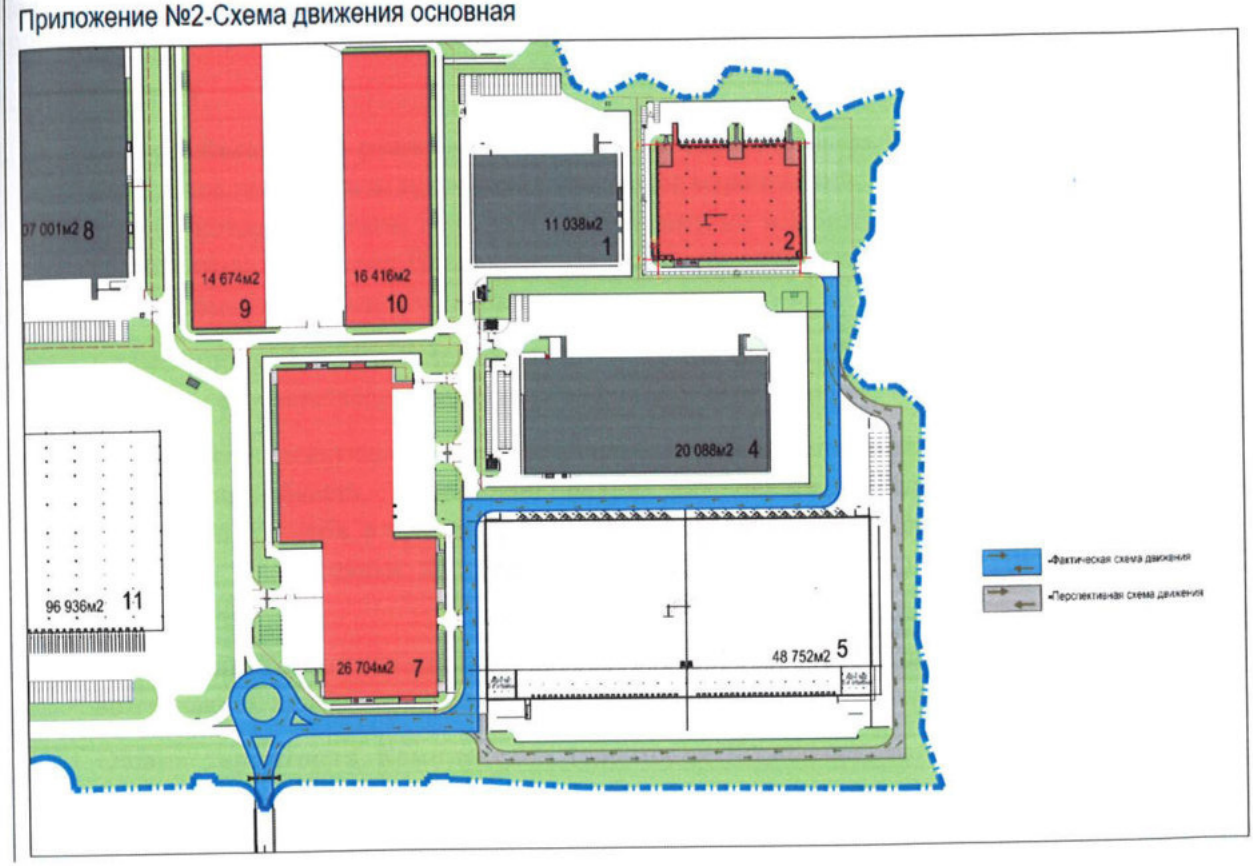
От имени Пользователя:

_____/А.В. Горячкин /

Приложение 3
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ

Приложение №2-Схема движения основная



От имени Собственника:

/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

/А.В. Горячкин /

Приложение 4
к Соглашению
об установлении частного сервитута
земельного участка D180382145 от 19.02.2019

ПРАВИЛА КОМПЛЕКСА

Настоящие Правила (далее – **«Правила Комплекса»**) разработаны на основе Закона РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации».

1. ТЕРМИНЫ

1.1. **Внутриобъектовый режим** - режим, который обеспечивается УК и Службой безопасности Комплекса посредством проведения комплекса мероприятий, направленных на реализацию правил, которые должны выполняться Резидентами и Посетителями Комплекса, согласно требованиям настоящих Правил Комплекса, требованиям пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства.

1.2. **Бюро пропусков Комплекса** – структурное подразделение Службы безопасности Комплекса, ответственное за выдачу и проверку пропусков.

1.3. **Комплекс** – Логистический промышленный парк «Валищево», расположенный по адресу: Московская область, Подольский район, с/п Лагоское. вблизи деревни Валищево, включающий в себя, в том числе, подъездные автомобильные дороги общего пользования, площадки для стоянки легкового и грузового транспорта и инженерно-технические сооружения.

1.4. **Начальник Комплекса** – сотрудник УК, который в силу своих должностных обязанностей возглавляет Службу эксплуатации Комплекса.

1.5. **Общая территория Комплекса** – территория Комплекса, за исключением земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества и движимого имущества, принадлежащих Резидентам на праве собственности.

1.6. **Посетитель** - любое лицо, которое посещает Комплекс по приглашению или с согласия Резидента, включая, но не ограничиваясь, аффилированных лиц, подрядчиков, клиентов, потенциальных клиентов, и/или любых иных посетителей Резидента.

1.7. **Представитель** – представитель Резидента, который в установленном законодательством порядке уполномочен действовать от имени Резидента (в том числе, оформлять и подписывать заявки на выдачу пропусков) и о котором Резидент уведомил Начальника Комплекса в письменной форме.

1.8. **Пропускной режим** – режим, который обеспечивается УК, Службой безопасности Комплекса посредством проведениям комплекса мероприятий, направленных на реализацию положений настоящих Правил Комплекса, регламентирующих порядок входа и выхода лиц, въезда и выезда транспортных средств, вноса и выноса, ввоза и вывоза товарно-материальных ценностей на территорию и с территории Комплекса.

1.9. **Резидент -** любой собственник или любой арендатор (субарендатор) любых земельных участков в пределах территории Комплекса и/или любых иных объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках.

1.10. **Служба безопасности Комплекса** – внутреннее подразделение УК для обеспечения соблюдения в Комплексе Пропускного режима и Внутриобъектового режима.

1.11. **Служба эксплуатации Комплекса** – внутреннее подразделение УК, ответственное за управление Комплексом, включая контроль за соблюдением Пропускного и Внутриобъектового режимов.

1.12. **Управляющая компания или УК** – юридическое лицо, выбранное Собственником для целей управления и эксплуатации Комплекса, включая обеспечение и контроль соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов.

По запросу Резидента, Собственник предоставляет такому Резиденту в письменной форме информацию о: (i) юридическом лице, выбранном Собственником в качестве УК; и/или (ii) физическом лице, выполняющем функцию Начальника Комплекса; и/или (iii) подразделении УК/охранном предприятии, выполняющем функцию Службы безопасности Комплекса.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящие Правила Комплекса определяют основные требования и порядок организации Пропускного и Внутриобъектового режимов в Комплексе.

2.2. Выполнение требований данных Правил Комплекса обязательно для всех Резидентов, включая их сотрудников, постоянно или временно работающих в Комплексе, и Посетителей, а также представителей и сотрудников других организаций и физических лиц, которые осуществляют свою деятельность или получили разрешение на посещение Комплекса.

2.3. Пропускной режим и Внутриобъектовый режим организовываются и контролируется УК (Службой эксплуатации Комплекса). Резиденты обеспечивают соблюдение Пропускного режима и Внутриобъектового режима своими сотрудниками и Посетителями.

2.4. Начальник Комплекса и Представители обязаны систематически проводить работу по разъяснению своим сотрудникам требований настоящих Правил Комплекса и контролировать соблюдение требований Правил Комплекса сотрудниками соответствующих подразделений.

2.5. Все лица, находящиеся на территории Комплекса (включая Посетителей и сотрудников Резидентов), обязаны соблюдать требования настоящих Правил Комплекса. Лица, нарушившие Пропускной режим или Внутриобъектовый режим, привлекаются к административной, дисциплинарной или иной ответственности, либо к таким лицам применяются меры воздействия, направленные на недопущение нарушения Пропускного режима и/или Внутриобъектового режима, в соответствии с применимым законодательством, положениями настоящих Правил Комплекса и соответствующими договорами с Резидентами.

2.6. Начальник Комплекса рассматривает и по возможности исполняет предложения Резидентов по совершенствованию Пропускного и Внутриобъектового режимов, своевременно реагирует на представления Резидентов о выявленных нарушениях и недостатках.

3. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ

3.1. Для обеспечения Пропускного режима в Комплексе оборудован: контрольно-пропускной пункт (КПП) с пропускными функциями для входа и выхода, въезда и выезда на охраняемую территорию и предусмотрены постоянные, подвижные и временные патрульные посты.

3.2. Документами, дающими право входа и въезда на территорию Комплекса и выхода и выезда с территории Комплекса, являются пропуска установленных образцов.

4. ПРОПУСКА

Блок по управлению закупками КЦ Группа ЛТС
БУЗД

4.1. Для прохода и проезда на территорию Комплекса сотрудников УК, Резидентов, организаций, ведущих свою деятельность в Комплексе, и Посетителей устанавливаются следующие виды пропусков: постоянный пропуск (далее – «**Постоянный пропуск**») и гостевой пропуск (далее – «**Гостевой пропуск**»).

4.2. Все виды пропусков оформляются, выдаются и учитываются Бюро пропусков Комплекса на основании письменных заявок, подписанных Представителями, а также заверяются уполномоченным сотрудником УК. Постоянные пропуска выдаются сроком на 1 (один) год сотрудникам Резидента, а также привлеченным Резидентом лицам, работающим на территории Комплекса на постоянной основе, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подачи заявки Представителем соответствующего Резидента. Гостевые пропуска являются разовыми (если иное не согласовано с Начальником Комплекса) и оформляются в момент входа или въезда на территорию Комплекса лиц и транспортных средств при условии наличия письменных заявок от Представителей в отношении таких лиц и транспортных средств.

4.3. Постоянный и Гостевой пропуска оформляются при наличии паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

4.4. Все виды пропусков действительны только для тех лиц, на имя которых они выписаны. Передача пропусков другим лицам, их подделка являются грубыми нарушениями Пропускного режима и влекут за собой дисциплинарную и материальную ответственность.

4.5. Пропуск, до истечения срока его действия, может быть изъят начальником Бюро пропусков Комплекса по распоряжению Начальника Комплекса в случаях нарушения правил парковки, правил дорожного движения в пределах территории Общей территории Комплекса и/или нарушения Внутриобъектового режима.

4.6. В случае утери пропуска его владелец подает заявление, подписанное Представителем, начальнику Бюро пропусков Комплекса, в котором указывает время и обстоятельства утери. Посетитель, утерявший Гостевой пропуск, должен покинуть территорию Объекта по требованию сотрудника УК и/или Службы безопасности Комплекса.

4.7. Постоянные пропуска при увольнении сотрудника Резидента и/или при прекращении необходимости доступа на территорию Комплекса привлеченного Резидентом на постоянной основе лица, сдаются в порядке, определенном внутренним регламентом Резидента, с обязательным письменным уведомлением УК в день увольнения такого сотрудника или в день прекращения необходимости доступа на территорию Комплекса такого привлеченного Резидентом на постоянной основе лица. Гостевые пропуска сдаются при выходе/выезде с территории Комплекса.

5. ПОРЯДОК ПРОХОДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА

5.1. Проход лиц на территорию Комплекса осуществляется через контрольно-пропускной пункты согласно схеме расположения корпусов.

5.2. Владельцы Постоянных и Гостевых пропусков проходят через центральный КПП.

5.3. Посетители оформляют пропуска в Бюро пропусков Комплекса.

5.4. Лица, которые нарушили установленный Пропускной режим (попытка прохода по чужому пропуску или по пропуску не установленного образца), задерживаются, при этом такие лица обязаны предоставить письменное объяснение, которое регистрируется в специальном журнале. О всех вышеуказаннах случаях сотрудники Бюро пропусков Комплекса немедленно докладывают начальнику Бюро пропусков Комплекса и начальнику Службы безопасности Комплекса.

5.5. Гостевые пропуска действительны по предъявлению паспорта или другого документа, удостоверяющего личность.

5.6. Представители инспекций Госэнергонадзора, Госпожнадзора, Роспотребнадзора, охраны труда, а также других служб обслуживающих Комплекс допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок только по согласованию с Начальником Комплексом, при предъявлении вышеуказанными проверяющими служебного удостоверения, паспорта или другого документа, удостоверяющего личность. Указанные проверяющие собственноручно заполняют журнал регистрации проверок.

5.7. Допуск на территорию Комплекса специалистов и автотранспортных средств аварийных служб, включая службы Мосэнерго, Мосводоканала, Мосгаза (или аналогичных служб по Московской области), а также других аналогичных организаций, прибывших для выполнения плановых профилактических работ, осуществляется по заявкам соответствующих Резидентов, подписанных и утвержденным Начальником Комплекса с обязательной регистрацией цели прибытия в специальном журнале.

5.8. Сотрудники Следственного комитета Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации допускаются на территорию Комплекса для проведения проверок, оперативно-розыскных мероприятий и следственных действий в установленном законодательством порядке по согласованию с Начальником Комплекса. Сотрудники Службы безопасности Комплекса докладывают об их прибытии Начальнику Комплекса, начальнику Службы безопасности Комплекса, и Представителям, а также регистрируют прибывших лиц в соответствующем журнале.

5.9. Рабочие подрядных организаций, нанятые для выполнения краткосрочных работ, допускаются на территорию Комплекса по Гостевым пропускам и спискам, утвержденным Начальником Комплекса.

5.10. В случае возникновения на территории Комплекса пожара, взрывов и других чрезвычайных происшествий, пожарные, аварийные команды, медицинский персонал скорой помощи, представители Федеральной службы безопасности Российской Федерации, Министерства внутренних дел Российской Федерации, Прокуратуры Российской Федерации и транспортные средства указанных лиц и организаций пропускаются на территорию Комплекса беспрепятственно и в сопровождении сотрудника Службы безопасности Комплекса.

5.11. На Общую территорию Комплекса не допускаются:

5.11.1. лица, находящиеся в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также имеющие при себе алкогольные напитки;

5.11.2. лица, имеющие просроченный или выданный на другое лицо пропуск;

5.11.3. лица, утратившие пропуск и не имеющие документа, удостоверяющего личность.

6. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА И ВЫЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Легковой, грузовой автотранспорт въезжает на территорию Комплекса через КПП.

6.2. Грузовой и легковой автотранспорт допускаются на территорию Комплекса по разовым пропускам, оформленным на основании заявок Представителей, поданных в Бюро пропусков Комплекса Резидентом (инициатором заявки). Список лиц, обладающих правом заказа пропусков от имени Резидентов (Представителей), должен находиться у сотрудников Службы безопасности Комплекса на КПП. Время въезда и выезда транспортных средств, наименование Резидента, к которому направляются такие транспортные средства,

фиксируются в журнале учета автотранспорта. Транспорт Арендаторов – количество согласно Договора Аренды.

6.3. Въезд сотрудников Резидента на личном или служебном автотранспорте ограничен и осуществляется по Постоянным пропускам, выписанным на основании заявок, подписанных Представителем такого Резидента и утвержденных Начальником Комплекса. Сотрудники УК, постоянно не работающие на территории Комплекса, могут проезжать на территорию Комплекса на личных или служебных автотранспортных средствах по разовым заявкам, оформленным в Бюро пропусков Комплекса по согласованию с администрацией УК.

6.4. Сотрудник Службы безопасности Комплекса на КПП обязан проверить пропуск у водителя.

6.5. Въезд и выезд автотранспортных средств на территорию и с территории Комплекса по устным распоряжениям или неправильно оформленным пропускам категорически запрещён.

7. ВНУТРИОБЪЕКТОВЫЙ РЕЖИМ

7.1. Внутриобъектовый режим устанавливается с целью:

7.1.1. соблюдения лицами, находящимися на Общей территории Комплекса, Правил Комплекса, требований пожарной безопасности и иных применимых требований законодательства;

7.1.2. соблюдения режима передвижения транспортных средств по территории Комплекса и их парковки в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками;

7.1.3. осуществления контроля перемещения материальных ценностей, строительных материалов, их складирования и хранения в пределах Общей территории Комплекса.

7.2. Внутриобъектовый режим обеспечивается УК, в том числе, посредством:

7.2.1. надлежащего обустройства и поддержания ограждений территории Комплекса по периметру, оборудования ограждения охранной сигнализацией, освещением и средствами видео-контроля;

7.2.2. оборудования и оснащения КПП техническими средствами контроля и связи;

7.2.3. проведением обязательного инструктажа среди сотрудников УК, вновь принимаемых на работу, по требованиям и правилам Пропускного и Внутриобъектового режимов (с учетом того, что Резиденты обеспечивают проведения аналогичных инструктажей для своих сотрудников);

7.2.4. изучением и анализом устойчивости Комплекса на случай возникновения чрезвычайных ситуаций (пожаров, техногенных аварий и катастроф, криминальных и террористических проявлений) и разработкой комплекса правовых, организационных, технических и иных мероприятий по их недопущению (пресечению).

7.3. Все лица обязаны знать и соблюдать установленный Внутриобъектовый режим.

7.4. При нахождении на Общей территории Комплекса все лица должны постоянно при себе иметь пропуск.

7.5. Территория Комплекса должна постоянно иметь достаточное охранное освещение. Проезды и подъезды к пожарным гидрантам, подступы к зданиям, сооружениям и складам должны быть свободными.

Блок по управлению объектами КЦ Группа МТС
БУЗД

7.6. Места, представляющие опасность для жизни людей (места хранения горюче-смазочных материалов и легко воспламеняющихся жидкостей, траншеи, открытые канализационные колодцы, аварийные здания и сооружения и т.п.), ограждаются и обозначаются предупредительными знаками и надписями, а в ночное время освещаются.

7.7. На Общей территории Комплекса запрещается:

7.7.1. находиться посторонним лицам;

7.7.2. курить в не оборудованных для этих целей местах;

7.7.3. распивать спиртные напитки, находиться в состоянии алкогольного, наркотического или иного опьянения, а также проносить алкогольные напитки в открытой таре;

7.7.4. создавать очаги с открытым огнем, использовать пожарный инвентарь и средства пожаротушения не по прямому назначению;

7.7.5. работать с открытым огнем без оформления наряда-допуска, согласованного с УК;

7.7.6. загромождать основные и запасные входы (выходы), лестничные площадки, подвальные помещения строительными и другими материалами, предметами, которые затрудняют эвакуацию людей, материальных ценностей и транспорта, препятствуют ликвидации возгорания, а также способствуют закладке взрывных устройств;

7.7.7. проносить взрывчатые и легковоспламеняющиеся вещества, за исключением необходимых для производства работ и/или являющихся собственностью Резидента;

7.7.8. совершать действия, нарушающие установленные режимы функционирования технических средств охраны, инженерно-технической инфраструктуры и пожарной сигнализации Комплекса;

7.7.9. производить фото-, теле- и киносъемки без письменного разрешения Начальника Комплекса;

7.7.10. въезжать на личных и/или служебных автотранспортных средствах, мотоциклах и велосипедах без пропуска, оформленного в порядке, установленным настоящими Правилами Комплекса;

7.7.11. проводить какие-либо строительные и ремонтные работы без оформления наряда-допуска, подписанного УК.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЛИЦ НАХОДЯЩИХСЯ НА ОБЪЕКТЕ

8.1. Лица, находящиеся на Общей территории Комплекса, обязаны:

8.1.1. выполнять правила Пропускного и Внутриобъектового режимов, оказывать содействие администрации УК в поддержании установленного порядка;

8.1.2. обеспечивать порядок на общих стоянках автотранспорта, пресекать факты неисполнения водителем автотранспортного средства законных требований сотрудников Службы безопасности Комплекса по поддержанию порядка на территории Комплекса;

8.1.3. выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, в том числе, на КПП и патрульных постах, в части, касающейся правил организации Пропускного режима и Внутриобъектового режима;

8.1.4. при входе через КПП выполнять требования сотрудников Службы безопасности Комплекса, обусловленные их обязанностями по организации и контролю

Блок по управлению закупками и группа МТС БУЗД

Пропускного режима; предъявлять пропуска и документы, удостоверяющие личность, а по требованию сотрудника Службы безопасности Комплекса передавать ему пропуск для проверки;

8.1.5. при въезде на Общую территорию Комплекса на автотранспортном средстве соблюдать правила дорожного движения в соответствии с дорожной разметкой и предписывающими дорожными знаками, передвигаться в строгом соответствии со схемой движения;

8.1.6. обеспечивать надлежащую сохранность пропуска; при утрате пропуска немедленно уведомить через Представителя Службу безопасности Комплекса;

8.1.7. при частичном или полном повреждении пропуска обратиться со служебной запиской, заверенной Представителем, в Бюро пропусков Комплекса для блокировки и замены поврежденного пропуска;

8.1.8. при увольнении передать свой пропуск Представителю, который должен сдать такой пропуск в Бюро пропусков Комплекса.

8.2. Резидентам (включая сотрудников Резидентов) и Посетителям запрещается:

8.2.1. передавать свои пропуска другим лицам;

8.2.2. использовать личный пропуск в целях прохода других лиц через турникет;

8.2.3. использовать частично или полностью поврежденный пропуск, при этом поврежденным пропуском является пропуск по которому затруднительно идентифицировать владельца пропуска или иную информацию, указанную в этом пропуске.

9. ПРАВА СОТРУДНИКОВ СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ КОМПЛЕКСА

9.1. Сотрудники Службы безопасности Комплекса имеют право:

9.1.1. требовать от лиц, находящихся на территории Комплекса, соблюдения Пропускного и Внутриобъектового режимов;

9.1.2. проверять документы, дающие право на вход на территорию и выход с территории Комплекса, а также право на въезд на территорию и выезд с территории Комплекса транспортных средств;

9.1.3. производить осмотр салона и багажника автотранспортных средств при въезде и выезде таких средств на территорию и с территории Комплекса, за исключением опломбированного кузова грузовых автомобилей;

9.1.4. проверять состояние инженерно-технических средств охраны Комплекса;

9.1.5. при необходимости останавливать и проверять на Общей территории Комплекса людей и автотранспортные средства на предмет наличия пропусков;

9.1.6. требовать от всех лиц, допускающих в пределах Общей территории Комплекса курение в неустановленных местах, распитие спиртных напитков, пронос алкогольных напитков в открытой таре, нарушение правил пожарной безопасности, прекратить такие нарушения Внутриобъектового режима;

9.1.7. задерживать для целей удаления с территории Комплекса лиц, совершивших правонарушения в пределах Общей территории Комплекса, и, в случаях, установленных Законом РФ от 11 марта 1992 года № 2487-I «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», незамедлительно передавать

Блок по управлению закупками Группы МТС
БУЗД

задержанных сотрудникам органов внутренних дел, в каждом случае с последующим уведомлением Представителя соответствующего Резидента.

9.2. Служба безопасности Комплекса имеет право:

перемещать транспортные средства и оборудование, затрудняющие проезд транспортных средств по Общей территории Комплекса и/или проведение работ по обслуживанию Комплекса, с уведомлением Представителя соответствующего Резидента, по заявке которого был оформлен пропуск на такие транспортные средства и оборудование. При этом расходы по перемещению указанных транспортных средств и оборудования оплачиваются таким Резидентом.

От имени Собственника:

_____/В.С. Токарева /

От имени Пользователя:

_____/А.В. Горячкин /

ПАО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.

_____ / А.В. Горячкин

ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» в лице Токаревой Веры Сергеевны, действующей на основании доверенности от 04.07.2018 г.

_____ / В.С. Токарева

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 04.10.2019
Номер регистрации 50:23:0070806:1477-50/001/2019-17,18
Государственный регистратор прав _____ (подпись, М.П.) _____ (Ф.И.О.)

Регистрация осуществлена отделом предоставления государственных услуг в электронном виде

«17» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент»

и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К СОГЛАШЕНИЮ

об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 года

D180382145

Вх 02/20190924-1
от 24.09.19г.

г. Москва

Настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – **«Дополнительное соглашение № 1»**) к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании от 19 февраля 2019 г. (далее – **«Соглашение»**) заключено «17» июля 2019 года в городе Москве, Российская Федерация между:

Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, этаж 19, помещение I, комната 7, в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Баклановой В.О., зарегистрированной в реестре за № 77/714-н/77-2018-9-1526, далее именуемым **«Собственник»**, с одной стороны, и

Публичным акционерным обществом «Мобильные ТелеСистемы», юридическим лицом, учрежденным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 01 марта 2000 года Государственной регистрационной палатой при Министерстве юстиции Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700149124, ИНН 7740000076, КПП 770901001, в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02 октября 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., зарегистрированной в реестре за № 77/509-н/77-2018-3-1846, далее именуемым **«Пользователь»**, с другой стороны,

далее именуемыми совместно **«Стороны»**, и по отдельности – **«Сторона»**.

1. **Стороны пришли к соглашению внести в Соглашение следующие изменения:**

1.1. Изменить пункт 1.3 Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«1.3. Схема Земельных участков с указанием зон действия сервитута для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя является Приложением № 1:1 к настоящему Соглашению, при этом устанавливаются следующие зоны действия сервитута для целей для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя:

- зона действия сервитута 1 Земельного участка 1 общей площадью 11 387 кв.м;
- зона действия сервитута 2 Земельного участка 5 общей площадью 103 кв.м.»

1.2. Изменить пункт 6.4. Соглашения и изложить его в следующей редакции:

«На дату подписания настоящего Соглашения приложением к нему является:

Приложение 1:1 – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута;

Приложение 1:2 – Схема Земельных участков для целей прохода к кабельной линии 10-кВ с указанием зон сервитутов Земельных участков;

Приложение 2 – Перечень работ и услуг;

БУЗД

Приложение 3 – План организации дорожного движения;
Приложение 4 - Правила Комплекса.»

1.3. Приложение 1:1 к Соглашению «Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута» изложить в редакции, являющейся Приложением № 1 к настоящему Дополнительному соглашению № 1.

2. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем Дополнительном соглашении № 1 с заглавной буквы, имеют значение, данное им в Соглашении.

2.2. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением № 1, Стороны руководствуются положениями Соглашения и действующего законодательства.

2.3. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 вступает в силу с даты его подписания, при этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны дополнительно согласовали, что условия Дополнительного соглашения № 1 распространяются на отношения Сторон с 22 ноября 2018 года (т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности к Пользователю на Объект Пользователя, указанный в п.1.1 Соглашения, в соответствии с Договором купли-продажи будущей недвижимой вещи № D180051319 от «23» марта 2018 г., заключенным Сторонами).

2.4. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 подписано в 3 (трех) экземплярах: по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для регистрирующего органа.

2.5. Приложение:

Приложение 1 – Схема Земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута.

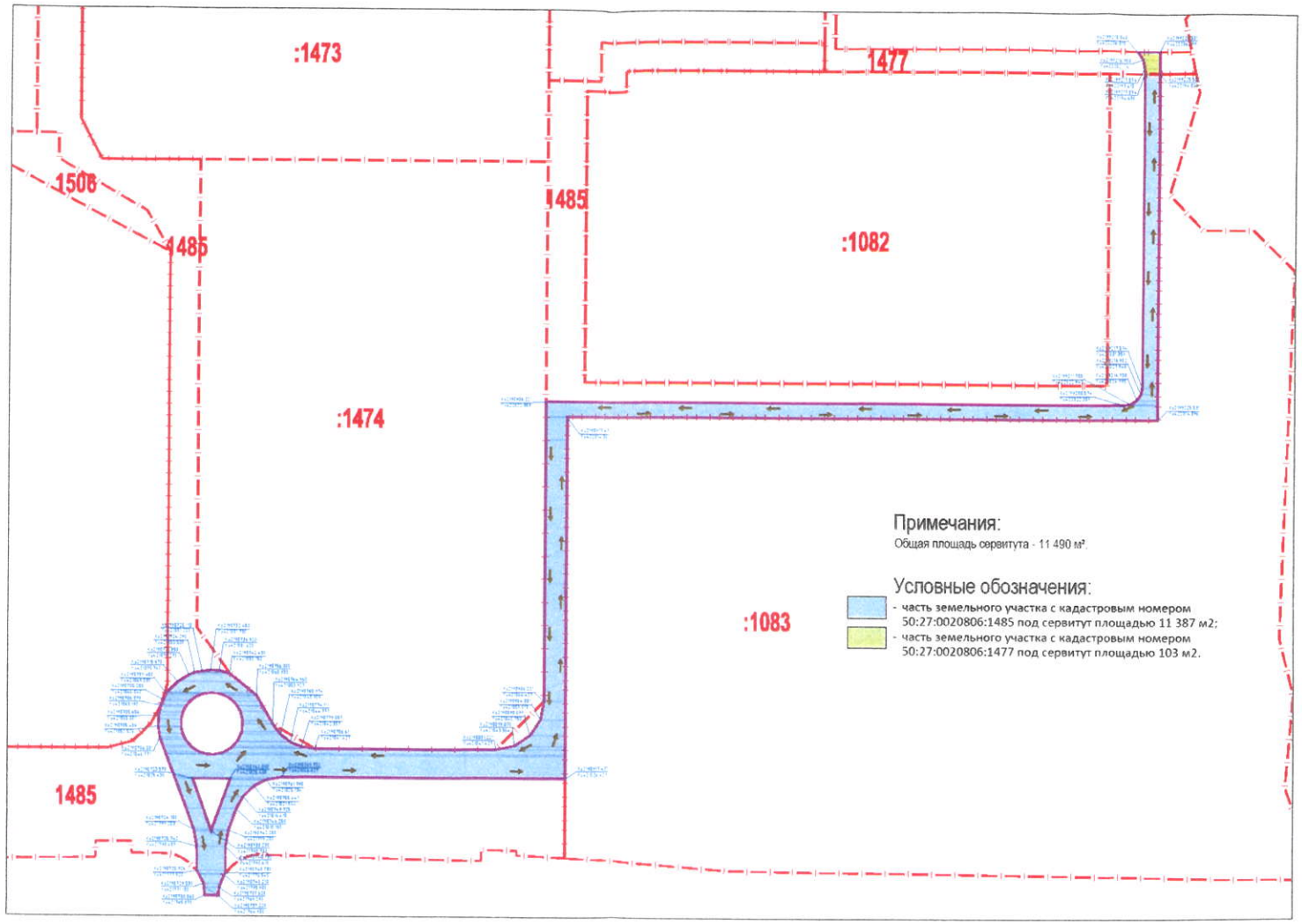
3. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник: **ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент»**	**Пользователь:** **Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»**
Адрес: 123112, Москва, Пресненская набережная, дом 6 стр. 2, этаж 19, помещение I, комната 7	**Адрес:** 109147, гор. Москва, ул. Марксистская, д.4
Банковские реквизиты: ИНН 7703422263 КПП 770301001 р/сч 40701810440000000231 в ПАО СБЕРБАНК г. Москва, к/сч 30101810400000000225 БИК 044525225	**Банковские реквизиты:** ИНН 7740000076 КПП 997750001 р/сч 40702810700000002756 в ПАО «МТС–Банк» г. Москва к/сч 30101810600000000232 БИК 044525232
От имени Собственника: _____ Е.В.Вьюн	От имени Пользователя: _____ А.В. Горячкин

Приложение 1
к Дополнительному соглашению № 1 от 17 июля 2019 года к
Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Приложение 1:1
к Соглашению об установлении частного сервитута земельного участка Комплекса и эксплуатационном обслуживании D180382145 от 19 февраля 2019 года

Схема земельных участков для целей прохода и проезда к Объектам Пользователя с указанием зон действия сервитута



От имени Собственника

Е.В.Вьюн

От имени Пользователя

А.В.Горячкин

ПАО «МТС» в лице Вице-Президента по закупкам и административным вопросам ПАО «МТС» Горячкина Алексея Викторовича, действующего на основании доверенности от 02.10.2018 г.

/А.В. Горячкин

ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент» в лице представителя Вьюн Елены Владимировны, действующей на основании доверенности 77 АВ 9503790 от 19 декабря 2018 года.

/Е.В. Вьюн

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г.

Московская область «27» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта», юридическое лицо, образованное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 27 марта 2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан под основным государственным регистрационным номером ОГРН 1181690025538, ИНН/КПП 1648047522 / 164801001, с местом нахождения по адресу: 422540, Республика Татарстан, район Зеленодольский, г. Зеленодольск, промзона Технополис Новая Тура, павильон 3, помещение 15-09, в лице Генерального директора Куликова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава, далее именуемым «Застройщик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «А класс капитал» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ПНК Девелопмент», юридическое лицо, учрежденное и осуществляющее деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное 20 января 2017 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве за основным государственным регистрационным номером ОГРН 1177746042836, ИНН 7703422263, КПП 770301001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01006 от 09 июня 2017 года, выданную Банком России, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 123112, город Москва, набережная Пресненская, дом 6, строение 2, эт.19, помещение I, комната 7 в лице Уполномоченного представителя Токаревой Веры Сергеевны, действующего на основании Доверенности от 04.07.2018г., далее именуемое **«Инвестор»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, подписали настоящий Акт приема-передачи по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

Во исполнение условий Инвестиционного договора № 15/9-10 от 12 марта 2019 г. (далее – **«Инвестиционный договор»**) Застройщик передал, а Инвестор принял введенные в эксплуатацию

- Универсальное индустриальное здание №9 по ПЗУ №9 (1-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 14 582,4 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1976 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13186-2019 от 14.03.2013г.);
- Универсальное индустриальное здание №10 по ПЗУ №10 (2-й этап), назначение: нежилое здание, общей площадью: 16 598,3 кв.м., с кадастровым номером: 50:27:0020806:1977 (в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-27-13185-2019 от 14.03.2013г.),

  Расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос Лаговское, вблизи д. Валищево.

1. Настоящий Акт подписан в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Застройщика:	От имени Инвестора:
Генеральный директор	Уполномоченный представитель
_____ / Куликов А.Ю. /	_____ / Токарева В.С./

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	*городской округ*
	Наименование	*Подольск*
Населенный пункт	Тип	*деревня*
	Наименование	*Валищево*
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	*4*	
Номер корпуса		
Номер строения	*2*	
Литера	*Т*	
Иное описание местоположения	*территория промышленного парка "Валищево"*	

Кадастровый номер здания	*50:27:0020806:1977*
Инвентарный номер здания	

Технический паспорт составлен по состоянию на *27.07.2020 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Южный филиал ГБУ Московской области "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Заместитель директора Южного филиала ГБУ Московской области "МОБТИ" **Агапова.И.А.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	*1*
2	2. Опись (состав) технического паспорта	*2*
3	3. Общие сведения	*3*
4	4. Состав объекта	*4*
5	5.Планы этажей здания	*5-7*
6	6. Экспликация к плану этажей здания	*8*
7	7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*9*

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
Т	*Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)*	2019	*1-3*	*1-3*	

Год ввода в эксплуатацию *2019*

Материал стен *сэндвич-панели*

Строительный объем ***224 899*** куб.м Площадь здания* ***17 247,9*** кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру ***17 201,3*** кв.м

Площадь застройки ***17004,2*** кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание *50:27:0020806:2101*

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) **---** руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Сведения о наличии запрещений и арестов отсутствуют.

*Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, откркытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

4. Состав объекта

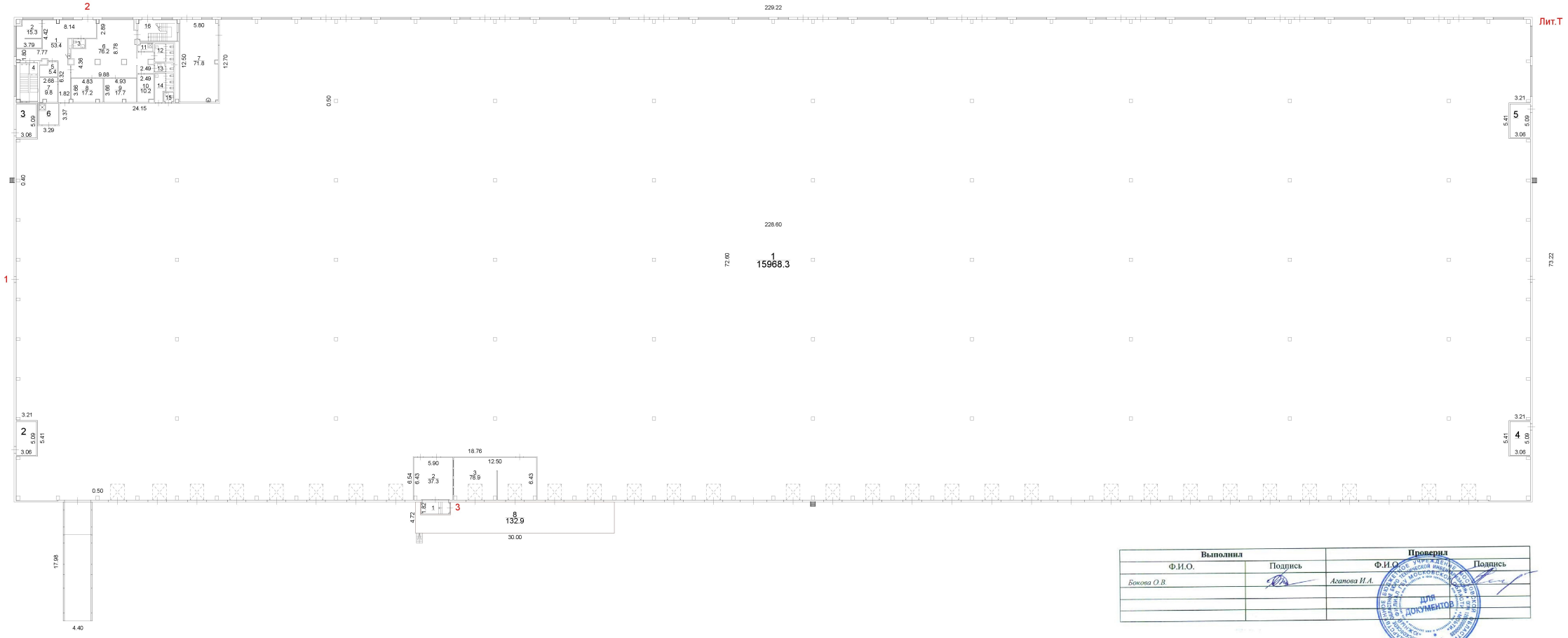
№ на плане литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 27 июля 2020 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Т	**Универсальное индустриальное здание №10 (по ПЗУ № 10)**	2 019		

5. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 3

План 1 этажа



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бокова О.В.		Агапова И.А.	

5. План этажа здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 3

План 2 этажа
Антресоль

Второй свет

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бокова О.В.		Агапова Н.А.	

5. План этажа здания

М 1:200

Лист 3 Всего листов 3

План 3 этажа
Антресоль

Второй свет

Лит.Т

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бокова О.В.		Агапова И.А.	

6. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Т	1	1	1	**универсальное индустриальное помещение**	*15968,3*		
Т			2	**помещение ВРУ**	*15,5*		
Т			3	**помещение УУП**	*15,5*		
Т			4	**помещение ТС**	*15,5*		
Т			5	**помещение УУП**	*15,5*		
Т			6	**помещение поломоечной техники**	*9,5*		
Т			7	**зарядная**	*71,8*		
Т			8	**рампа**	*132,9*		
Т	1	2	1	**вестибюль**	*53,4*		
Т			2	**комната охраны**	*15,3*		
Т			3	**санузел**	*2,4*		
Т			4	**лестничная клетка**	*18,7*		
Т			5	**гардеробная**	*5,4*		
Т			6	**офис**	*76,2*		
Т			7	**переговорная**	*9,8*		
Т			8	**кабинет**	*17,2*		
Т			9	**кабинет**	*17,7*		
Т			10	**кладовая**	*10,2*		
Т			11	**ПУИ**	*2,7*		
Т			12	**санузел**	*7,8*		
Т			13	**санузел**	*3,8*		
Т			14	**санузел**	*9,9*		
Т			15	**санузел**	*2,2*		
Т			16	**лестничная клетка**	*19,0*		
Т	2	2	17	**лестничная клетка**	*18,6*		
Т			18	**техническое помещение**	*25,2*		
Т			19	**комната приема пищи**	*14,3*		
Т			20	**кабинет**	*26,2*		
Т			21	**кабинет**	*26,2*		
Т			22	**переговорная**	*24,3*		
Т			23	**холл**	*85,2*		
Т			24	**санузел**	*5,4*		
Т			25	**санузел**	*8,1*		
Т			26	**ПУИ**	*5,5*		
Т			27	**бойлерная**	*12,5*		
Т			28	**лестничная клетка**	*19,1*		
Т			29	**кабинет**	*11,6*		
Т	3	2	30	**лестничная клетка**	*18,6*		
Т			31	**коридор**	*22,9*		
Т			32	**раздевалка**	*129,1*		
Т			33	**душевая**	*7,7*		
Т			34	**санузел**	*10,0*		
Т			35	**комната приема пищи**	*22,4*		
Т			36	**венткамера**	*15,8*		
Т			37	**раздевалка**	*24,2*		
Т			38	**душевая**	*4,8*		
Т			39	**санузел**	*4,4*		
Т			40	**лестнична клетка**	*19,1*		
Т	1	3	1	**тамбур**	*7,7*		
Т			2	**зона ожидания для водителей**	*37,3*		
Т			3	**офис**	*78,9*		
				Всего:	***17201,3***		

7. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил		
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.		Подпись
Бокова О.В.		*Агапова И.А.*		

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № б/н

(локальная смета)

на улучшения земельных участков, произведенные Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): инженерные коммуникации, земляные работы на участках, существленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса (перечень и объем работ согласно «Проекту логистического промышленного парка «Валищево», корпус 9, корпус 10 (7-я очередь), адрес: Московская область, Подольский район, с/п Лаговское, вблизи д. Валищево», выполненному ООО «Проект-Девелопмент»)

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: Письмо с Исх. №01/20190930-3 от 30.09.2019 г. от ООО УК «А класс капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ПНК Девелопмент» (ДС 88 от 30.09.2019 г.)
Сметная стоимость 294842606 руб.
строительных работ 292281519 руб.
монтажных работ 2561087 руб.
Средства на оплату труда 1103694 руб.
Сметная трудоемкость 77326,74 чел.час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на декабрь 2018 года

№ пп	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб.				Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием	
				всего	эксплуатации машин	материалы	Всего	оплаты труда	эксплуатации машин	материалы	на единицу	всего
				оплаты труда	в т.ч. оплаты труда				в т.ч. оплаты труда			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		Раздел 1. Земляные работы										
1	**ФЕР01-01-030-01**	Снятие растительного слоя (1000 м3)	20,953	643,47	643,47 125,51		13483		13483 2630			
2	**ФССЦпг-01-01-01-039**	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	36667,75	3,96	3,96		145204		145204			
3	**ФССЦпг-03-21-01-001**	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	36667,75	2,91	2,91		106703		106703			
4	**ФЕР01-01-030-06**	Разработка грунта с перемещением до 10 м бульдозерами мощностью: 79 кВт (108 л.с.), группа грунтов 2 Вертикальная планировка применительно (1000 м3)	69,842	592,23	592,23 101,12		41363		41363 7062			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
5	**ФЕР01-01-030-14**	При перемещении грунта на каждые последующие 10 м добавлять: к расценке 01-01-030-06 (1000 м3)	69,842	15942,26	15942,26 2722,04		1113439		1113439 190113			
6	**ФЕР27-01-003-01**	Сушка грунтов (1000 м2)	31,71	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	466511	5026	333866 20131	127619	18,58	589,17
7	**ФССЦ-03.2.01.05-0003**	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	326,9301	339		339	110829			110829		
8	**ФССЦ-01.3.05.16-0011**	Кальций хлористый жидкий (т)	63,42	708,6		708,6	44939			44939		
9	**ФЕР27-01-003-01**	Сушка грунтов (1000 м2)	24,055	14711,8 158,49	10528,73 634,84	4024,58	353892	3812	253269 15271	96811	18,58	446,94
10	**ФССЦ-03.2.01.05-0003**	Шлакопортландцемент общестроительного и специального назначения марки 400 (т)	248,00705	339		339	84074			84074		
11	**ФССЦ-01.3.05.16-0011**	Кальций хлористый жидкий (т)	48,11	708,6		708,6	34091			34091		
12	**ФССЦ-03.1.02.03-0013**	Известь строительная негашеная молотая (кипелка) (т)	137,43	1327,54		1327,54	182444			182444		
13	**ФЕР11-01-002-02**	Устройство подстилающих слоев: шлаковых (м3)	4734	176,48 22,42	58,2 6,44	95,86	835456	106136	275519 30487	453801	2,53	11977,02
14	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство подстилающих слоев: песчаных (пандус) (м3)	154	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	18540	4537	4195 464	9808	3,41	525,14
15	**ФЕР27-04-005-01**	Устройство оснований толщиной 15 см из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 98,1 МПа (1000 кгс/см2): однослойных (1000 м2)	24,055	27012,91 304,66	5218,05 656,2	21490,2	649796	7329	125520 15785	516947	37,29	897,01
16	**ФЕР27-04-005-04**	На каждый 1 см изменения толщины слоя добавлять или исключать к расценкам 27-04-005-01, 27-04-005-02, 27-04-005-03 (1000 м2)	24,055	26115,57	4052,97 512,38	22062,6	628210		97494 12325	530716		
17	**ФЕР27-06-048-01**	Стабилизация и укрепление грунтов неорганическими вяжущими материалами с применением распределителя минеральных вяжущих и регенератора-смесителя, глубина внесения: до 15 см (1000 м2)	45,81	8657,76 12,03	8645,73 144,62		396612	551	396061 6625		1,41	64,59
Итого по разделу 1 Земляные работы							**72973041**					**14499,87**
		Раздел 2. Устройство дороги										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
18	**ФЕР27-06-029-01**	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 нижний слой (1000 м2)	24,055	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1735579	4386	185287 5807	1545906	20,86	501,79
19	**ФЕР27-06-030-01**	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2)	24,055	32842,24 13,16	1019,56 23,8	31809,52	790020	317	24526 573	765177	1,4	33,68
20	**ФЕР27-06-029-01**	Устройство покрытия толщиной 4 см из горячих асфальтобетонных смесей плотных мелкозернистых типа А, Б, В, плотность каменных материалов: 2,5-2,9 т/м3 верхний слой в том числе пандусы (1000 м2)	24,205	72150,46 182,32	7702,63 241,4	64265,51	1746402	4413	186442 5843	1555547	20,86	504,92
21	**ФЕР27-06-030-01**	При изменении толщины покрытия на 0,5 см добавлять или исключать: к расценке 27-06-029-01 (1000 м2)	24,205	16421,12 6,58	509,78 11,9	15904,76	397473	159	12339 288	384975	0,7	16,94
Итого по разделу 2 Устройство дороги							**57403940**					**1057,33**
		Раздел 3. Благоустройство										
22	**ФЕР27-07-005-01**	Устройство покрытий из тротуарной плитки, количество плитки при укладке на 1 м2: 40 шт. (10 м2)	138,3	2533,19 99,86	13,19 1	2420,14	350340	13811	1824 138	334705	10,5	1452,15
23	**ФЕР27-02-010-01**	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
24	**ФЕР11-01-002-03**	Устройство отмостки : гравийных (м3)	116	245,25 29,58	50,01 5,54	165,66	28449	3431	5801 643	19217	3,56	412,96
25	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство отмостки: песчаных (м3)	93,5	120,39 29,46	27,24 3,01	63,69	11256	2755	2547 281	5954	3,41	318,84
26	**ФЕР01-01-050-01**	Укладка мембраны и геотекстиля (1000 м2)	0,76	21763,47 1043,63	1498,44 228,5	19221,4	16540	793	1139 174	14608	123,36	93,75
27	**ФЕР47-01-046-04**	Подготовка почвы для устройства партерного и обыкновенного газона с внесением растительной земли слоем 15 см: вручную (100 м2)	123,9	2296,1 317,6		1978,5	284487	39351		245136	40	4956
28	**ФЕР47-01-046-06**	Посев газонов партерных, мавританских и обыкновенных вручную (100 м2)	123,9	668,98 50,68	301,4 31,78	316,9	82887	6279	37343 3938	39265	5,99	742,16
29	**ФЕР27-02-010-01**	Установка бортовых камней бетонных: при цементобетонных покрытиях (100 м)	3,96	10860,95 643,64	78,78 9,64	10138,53	43009	2549	312 38	40148	76,08	301,28
30	**ФЕРм38-01-003-03**	Изготовление заборов и ворот (т)	10,028	19867,48 1115,92	420,25 21	18331,31	199231	11190	4214 211	183827	116	1163,25
31	**ФЕР10-01-070-01**	Установка заборов (с установкой столбов) (100 м2)	13,2	2444,37 1641,76	736,62 88,86	65,99	32266	21671	9723 1173	872	185,3	2445,96

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
32	**ФЕР10-01-072-04**	установка ворот (с установкой столбов): решетчатых высотой до 2 м (100 м2)	0,56	14057,82 2674,21	2158,64 258,07	9224,97	7872	1498	1209 145	5165	316,1	177,02
33	**ФЕР46-01-008-01**	Обетонирование: столбов забора (м3)	9,2	1374,56 262,03	27,88 4,08	1084,65	12646	2411	256 38	9979	28,89	265,79
34	**ФЕР23-01-001-03**	Устройство основания под трубопроводы: гравийного (10 м3)	9,28	1743,35 83,33	45,89 5,13	1614,13	16178	773	426 48	14979	10,2	94,66
35	**ФЕР11-01-002-01**	Устройство подстилающих слоев: песчаных (м3)	93,5	370,58 29,46	27,24 3,01	313,88	34649	2755	2547 281	29347	3,41	318,84
36	**ФЕР11-01-050-01**	Укладка геотекстиля (100 м2)	3,73	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	5680	110	5 1	5565	3,45	12,87
37	**ФЕР11-01-050-01**	Укладка мембраны (100 м2)	6,21	1522,8 29,43	1,31 0,23	1492,06	9457	183	8 1	9266	3,45	21,42
Итого по разделу 3 Благоустройство							**17130791**					**13078,23**
		Раздел 4. В1, В2										
38	**ФЕР01-01-003-02**	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	17,446	1896,01 53,74	1842,27 202,37		33078	938	32140 3531		6,89	120,2
39	**ФЕР01-02-057-02**	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	131,998	1201,2 1201,2			158556	158556			154	20327,69
40	**ФЕР22-06-011-04**	Подвешивание подземных коммуникаций при пересечении их трассой трубопровода, площадь сечения коробов: до 0,6 м2 (1 м короба)	97	177,95 14,67	32,47 1,58	130,81	17261	1423	3150 153	12688	1,72	166,84
41	**ФЕР23-01-001-02**	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	0,606	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	977	50	28 3	899	10,2	6,18
42	**ФЕР22-01-021-08**	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 315 мм (1 км трубопровода)	0,606	11706,97 3230,44	8042,14 938,51	434,39	7094	1958	4874 569	262	351,9	213,25
43	**ИЕР04-01-069-01**	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров 114 мм (пилотная скважина) (1 м бурения)	761	246,57 7,73	238,73 7,67	0,11	187640	5883	181674 5837	83	0,57	433,77
44	**ИЕР04-01-069-02**	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 250 мм (первое расширение) (1 м бурения)	761	387,17 12,07	374,56 11,95	0,54	294636	9185	285040 9094	411	0,89	677,29

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
45	**ИЕР04-01-069-03**	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров до 400 мм (второе расширение) (1 м бурения)	761	983,17 20,88	647,59 20,75	314,7	748192	15890	492816 15791	239486	1,54	1171,94
46	**ИЕР04-01-069-06**	Устройство перехода в грунтах I-II группы установками ГНБ для прокладки трубопровода диаметром до 550 мм с поэтапным бурением и расширением скважины до требуемых диаметров протаскивание трубопровода (1 м бурения)	761	1713,33 53,97	1656,03 51,16	3,33	1303844	41071	1260239 38933	2534	3,98	3028,78
47	**ФССЦ-507-3657**	Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 315х28,6 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м)	1367	1474,25		1474,25	2015300			2015300		
50	**ФЕР01-02-061-01**	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3)	108,65	663,75 663,75			72116	72116			88,5	9615,53
51	**ФЕР01-02-005-01**	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	108,65	387,18 106,88	280,3 30,58		42067	11613	30454 3323		12,53	1361,38
52	**ФССЦпг-01-01-01-039**	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	2117,5	3,96	3,96		8385		8385			
53	**ФССЦпг-03-21-01-001**	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	2117,5	2,91	2,91		6162		6162			
54	**ФЕР23-01-001-01**	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	2,58	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	1865	215	81 9	1569	10,2	26,32
55	**ФЕР22-01-021-03**	Укладка трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 110 мм (1 км трубопровода)	0,279	5431,95 2090,62	3294,9 406,05	46,43	1516	583	919 113	14	225,04	62,79
56	**ФССЦ-507-3648**	Труба напорная из полиэтилена РЕ 100 питьевая: ПЭ100 SDR11, размером 110х10,0 мм (ГОСТ 18599-2001, ГОСТ Р 52134-2003) (м)	279	180,93		180,93	50479			50479		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
57	**ФЕР22-04-003-01**	Устройство водопроводных бетонных колодцев с монолитными стенами и покрытием из сборного железобетона: круглых в сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	22,5285	14056,13 1672,24	800,92 104,08	11582,97	316664	37673	18044 2345	260947	175,84	3961,41
58	**ФССЦ-201-0755**	Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т (т)	0,945	8060		8060	7617			7617		
59	**ФССЦ-101-2536**	Люки чугунные тяжелые (шт.)	23	569,52		569,52	13099			13099		
60	**ФЕР08-01-003-07**	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	1,273	1176,02 201,61	75,93	898,48	1497	257	97	1143	21,2	26,99
61	**ФЕР22-03-007-02**	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 100 мм (1 задвижка (или клапан обратный))	5	3133,47 21,02	4,36	3108,09	15667	105	22	15540	2,29	11,45
62	**ФССЦ-302-1746**	Штурвал № 7800 для задвижек Hawle диаметром 100 мм (шт.)	5	127,29		127,29	636			636		
63	**ФЕР22-03-007-06**	Установка задвижек или клапанов обратных стальных диаметром: 300 мм (1 задвижка (или клапан обратный))	11	9157,79 84,55	108,29 8,13	8964,95	100736	930	1191 89	98615	9,21	101,31
64	**ФЕР22-06-006-06**	Врезка тройников (1 врезка)	21	1116,2 77,48	202,41 17,27	836,31	23440	1627	4251 363	17562	8,44	177,24
65	**ФЕР22-03-002-02**	Установка полиэтиленовых фасонных частей (10 фасонных частей)	4,7	824,96 64,31	386,25 51,84	374,4	3877	302	1815 244	1760	7,09	33,32
66	**ФЕР29-01-253-03**	Установка гильз из стальных труб (10 шт. гильз)	4,8	150,5 93,06	0,37	57,07	722	447	2	273	10,26	49,25
67	**ФЕР22-03-011-03**	Установка: гидрантов пожарных (1 шт.)	12	6064,65 16,89	4,85 0,27	6042,91	72776	203	58 3	72515	1,98	23,76
68	**ФЕР22-03-011-04**	Установка: подставок под гидрант (1 шт.)	10	9175,28 67,3	10,58 0,54	9097,4	91753	673	106 5	90974	7,16	71,6
69	**ФЕР22-06-001-08**	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 300 мм (1 км трубопровода)	0,888	1770,13 684,96		1085,17	1572	608		964	80,3	71,31
70	**ФЕР22-06-001-03**	Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром: 100 мм (1 км трубопровода)	0,063	603,38 483,65		119,73	38	30		8	56,7	3,57
Итого по разделу 4 В1, В2							**76094585**					**41743,17**
		Раздел 5. К1, К2, К13, Д										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
71	**ФЕР01-01-003-02**	Разработка грунта в отвал экскаваторами «драглайн» или «обратная лопата» с ковшом вместимостью: 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 2 (1000 м3)	14,074	1896,01 53,74	1842,27 202,37		26684	756	25928 2848		6,89	96,97
72	**ФЕР01-02-057-02**	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов: 2 (100 м3)	2,697	1201,2 1201,2			3240	3240			154	415,34
73	**ФЕР23-03-001-07**	Устройство круглых сборных железобетонных канализационных колодцев дв сухих грунтах (10 м3 железобетонных и бетонных конструкций колодца)	10,221	13514,13 731,22	1754,06 146,66	11028,85	138128	7474	17928 1499	112726	80,62	824,02
74	**ФССЦ-201-0755**	Отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений с преобладанием: горячекатаных профилей, средняя масса сборочной единицы до 0,1 т (т)	1,5	8060		8060	12090			12090		
75	**ФССЦ-101-2536**	Люки чугунные тяжелые (шт.)	19	569,52		569,52	10821			10821		
76	**ФЕР08-01-003-07**	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону (100 м2 изолируемой поверхности)	3,296	1176,02 201,61	75,93	898,48	3876	665	250	2961	21,2	69,88
77	**ФЕР23-01-001-01**	Устройство основания под трубопроводы: песчаного (10 м3 основания)	4,5	722,69 83,33	31,5 3,52	607,86	3252	375	142 16	2735	10,2	45,9
78	**ФЕР23-01-001-02**	Устройство основания под трубопроводы: щебеночного (10 м3)	37,06	1611,72 83,33	45,89 5,13	1482,5	59730	3088	1701 190	54941	10,2	378,01
79	**ФЕР23-01-001-05**	Устройство основания под трубопроводы: железобетонного (10 м3 основания)	47,62	9731,14 180,97	424,08 85,78	9126,09	463397	8618	20195 4085	434584	22,15	1054,78
80	**ФЕР23-01-030-10**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1200 мм (100 м трубопроводов)	12,54	27888,9 1401,11	26212,07 1372,62	275,72	349727	17570	328699 17213	3458	147,33	1847,52
81	**ФССЦ-507-3201**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "КОРСИС" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	884	3140,35		3140,35	2776069			2776069		
82	**ФССЦ-507-3201**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 1200 мм (м)	370	3140,35		3140,35	1161930			1161930		
83	**ФЕР23-01-030-09**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 1000 мм (100 м трубопроводов)	0,54	23190,54 1188,27	21810,73 1135,09	191,54	12523	642	11778 613	103	124,95	67,47

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
84	**ФССЦ-507-3200**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 1000 мм (м)	54	2346,63		2346,63	126718			126718		
85	**ФЕР23-01-030-06**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 600 мм (100 м трубопроводов)	0,92	13634,38 758,02	12807,31 652,54	69,05	12544	697	11783 600	64	80,64	74,19
86	**ФССЦ-507-3198**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена прагма": SN 8 диаметром 688/600 (м)	92	918,41		918,41	84494			84494		
87	**ФЕР23-01-030-03**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 300 мм (100 м трубопроводов)	2,96	6956,3 421,78	6517,2 319,45	17,32	20591	1248	19291 946	52	44,87	132,82
88	**ФССЦ-507-3195**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма ": SN 8 диаметром 343/300 (м)	296	230,5		230,5	68228			68228		
89	**ФЕР23-01-030-01**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 200 мм (100 м трубопроводов)	4,841	4641,73 324,58	4309,59 201,46	7,56	22471	1571	20863 975	37	34,53	167,16
90	**ФССЦ-507-3190**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin" SN 8 диаметром 110 мм (м)	4	41,58		41,58	166			166		
91	**ФССЦ-103-2607**	Трубы дренажные полиэтиленовые (ПНД) гофрированные с геотекстилем диаметром 110 мм (м)	457,1	22,48		22,48	10276			10276		
92	**ФССЦ-507-3192**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма ": SN 8 диаметром 160 мм (м)	23	79,12		79,12	1820			1820		
93	**ФССЦ-507-3193**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 200 мм (м)	377	102,53		102,53	38654			38654		
94	**ФССЦ-507-2850**	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 200 мм (10 м)	6	632,48		632,48	3795			3795		
95	**ФССЦ-507-3193**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "wavin": SN 8 диаметром 200 мм (м)	9,5	102,53		102,53	974			974		
96	**ФЕР23-01-030-02**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 250 мм (100 м трубопроводов)	0,64	15917,4 363,5	5186,41 247,77	10367,49	10187	233	3319 159	6635	38,67	24,75

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
97	**ФССЦ-507-3194**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 250 мм (м)	37	155,43		155,43	5751			5751		
98	**ФССЦ-507-3071**	Труба: ПЭ 100 SDR 26, наружный диаметр 250 мм (10 м)	2,742	1320,07		1320,07	3620			3620		
99	**ФЕР23-01-030-04**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 400 мм (100 м трубопроводов)	2,67	9980,43 544,82	9404,87 477,37	30,74	26648	1455	25111 1275	82	57,96	154,75
100	**ФССЦ-507-3196**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма" SN 8 диаметром 400 мм (м)	267	353,24		353,24	94315			94315		
101	**ФЕР23-01-030-05**	Укладка безнапорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром: 500 мм (100 м трубопроводов)	1,3	12624,96 666,27	11910,87 609,43	47,82	16412	866	15484 792	62	70,88	92,14
102	**ФССЦ-507-3197**	Трубы безнапорные муфтовые из полиэтилена "прагма": SN 8 диаметром 500 мм (м)	130	603,53		603,53	78459			78459		
103	**ФЕР23-01-003-01**	Укладка трубопроводов из безнапорных труб диаметром: 150 мм (1 км трубопровода)	0,007	39276,85 2775,42	95,11 5,27	36406,32	275	19	1	255	306	2,14
104	**ФССЦ-103-8044**	Трубы из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом с внутренним цементным покрытием, марка ЧШГ, диаметр 100 мм (ТУ 14-154-23-90) (м)	6,36	189,12		189,12	1203			1203		
105	**ФЕР01-02-061-01**	Засыпка вручную траншей, пазух котлованов и ям, группа грунтов: 1 (100 м3 грунта)	14,85	663,75 663,75			9857	9857			88,5	1314,23
106	**ФЕР01-02-005-01**	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками, группа грунтов: 1-2 (100 м3 уплотненного грунта)	14,85	387,18 106,88	280,3 30,58		5750	1587	4163 454		12,53	186,07
107	**ФССЦпг-01-01-01-039**	Погрузочные работы при автомобильных перевозках: грунта растительного слоя (земля, перегной) (1 т груза)	1502,725	3,96	3,96		5951		5951			
108	**ФССЦпг-03-21-01-001**	Перевозка грузов автомобилями-самосвалами грузоподъемностью 10 т, работающих вне карьера, на расстояние: до 1 км I класс груза (1 т груза)	1502,725	2,91	2,91		4373		4373			
Итого по разделу 5 К1, К2, К13, Д							**71240311**					**6948,14**
ИТОГИ ПО СМЕТЕ:												
Итого прямые затраты по смете в ценах 2001г.							22347277	671072	6230884 432622	15445321		77326,74
Накладные расходы							1193074					
Сметная прибыль							708568					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итоги по смете:												
Итого Строительные работы							292281519					76163,49
Итого Монтажные работы							2561087					1163,25
Итого							294842606					77326,74
Справочно, в ценах 2001г.:												
Материалы							15445321					
Машины и механизмы							6230884					
ФОТ							1103694					
Накладные расходы							1193074					
Сметная прибыль							708568					
ВСЕГО по смете							**294 842 606**					**77326,74**

ИСПОЛНИТЕЛЬ Владимирова Наталья Анатольевна

Подпись

Дата 30.09.2019 г.

403

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«Индустриальная недвижимость»

Юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 5, комната 13, 27б
ИНН 7703471817 КПП 770301001 ОГРН 1197746131824, info@indrealty.ru

По месту требования

Исх. № И20201116-2
От 16.11.2020 г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», информирует, что Универсальное индустриальное здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 17 247,9 кв.м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2, расположенное на:

- Земельном участке с кадастровым номером 50:27:0020806:2525, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 34 351 кв. м;

снабжено следующими коммуникациями:
Водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений. Объект оборудован системой пожаротушения, вентиляцией и кондиционированием в помещениях административно-бытовой части.

Конструктивные элементы Объекта состоят из: фундамент на железобетонном основании, монолитный бетонный пол склада с перекрытиями АБЧ из профлиста; стены - сэндвич-панели; мембранная кровля (ПВХ), пластиковые окна, внутренние дверные проемы из дерева, алюминия и металлические противопожарные, наружные двери из оцинкованного металла. Преобладающая высота помещений – 12м.

Директор И.С. Яцкова

Исх. 22-121-4/3064 от 22.08.2024 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» (далее – Фонд), сообщает, что следующие объекты недвижимого имущества:

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

были приобретены Фондом по договору купли-продажи от 1 декабря 2020 г., право собственности на объекты № 1-3 зарегистрировано 20 января 2021 г., на объекты № 4-5 – 13 января 2021 г.

После приобретения работ по реконструкции зданий и сооружений, а также улучшений на земельных участках не производилось.

Представитель по доверенности
ООО Сбережения плюс
Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» **Стрелецкий А.С.**

Исх.№ 22-121-4/3067 от 22.08.2024 г.

ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД», информирует, что в отношении Универсального индустриального здания, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общей площадью 17 247,9 кв. м, кадастровый (условный) номер: 50:27:0020806:1977, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, территория промышленного парка «Валищево», дом 4, строение 2, заключен Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019 г. до 06.12.2024 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА =1 370,76 кв. м, арендный поток по состоянию на 31 августа 2024 г., составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м / число м/м	Ставка, руб. кв. м/год (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	1 370,76	Конфиденциально	
2	Операционные расходы	1 370,76		
Итого:				**7 814 318,95**

и Долгосрочный договор аренды от 29.11.2019 г. до 21.09.2025 г., по условиям которого площадь арендуемых помещений по обмерам БОМА=16 128,84 кв. м, арендный поток по состоянию на 31 августа 2024 г. составит:

Номер п/п	Наименование	Площадь БОМА, кв. м / число м/м	Ставка, руб. кв. м/год (без НДС)	Сумма в год, руб. (без НДС)
1	Складские помещения	15 012,24	Конфиденциально	
2	Помещения зарядной	77,30		
3	Помещения АБЧ (без кондиционирования)	462,00		
4	Помещения АБЧ с кондиционированием)	501,60		
5	Технические помещения	65,10		
6	Помещения поломоечной техники	10,60		
7	Машиноместо (легковые автомобили)	33,00		
8	Операционные расходы	16 128,84		
Итого:				**93 745 708,62**

Дополнительно, Арендная плата по договорам, включает в себя:

- Переменную часть арендной платы (коммунальные платежи) в размере платежей за электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленные Арендатором в Помещениях, а также долю Арендатора в стоимости вышеуказанных коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования Комплекса и вспомогательными сооружениями, и инфраструктурой Комплекса;

- Ежегодно, начиная с даты истечения одного года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения от 06 декабря 2019 г./ Акта приема-передачи помещений от 22 сентября 2020 г., и далее в аналогичную дату каждого последующего года в течение Срока аренды Базовая арендная плата, Операционные расходы и Плата за парковку увеличивается на 5% (пять) процентов.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, акты приема-передачи/ акты приема-передачи складских помещений и технических помещений к ним и дополнительные соглашения, их условия, а также контрагент являются по своему характеру конфиденциальной информацией, просим не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

Представитель по доверенности
Сбережения плюс Д.У. ЗПИФ недвижимости «РД» **Стрелецкий А.С.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Управляющая компания
«Индустриальная недвижимость»

Юридический адрес: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, этаж 5, комната 13, 27б
ИНН 7703471817 КПП 770301001 ОГРН 1197746131824, info@indrealty.ru

По месту требования

Исх. № И20201116-4
От 16.11.2020 г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Индустриальная недвижимость» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПНК-Рентал», информирует, что по данным предыдущего собственника, при возведении Объекта недвижимости по Инвестиционному договору № 15/9-10 от 12.03.2019г. (далее - Инвестиционный договор) и в результате его реализации, на земельном участке с кадастровым номером: 50:27:0020806:2525 общей площадью 34 351 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Подольский район (далее - Земельный участок), Застройщиком, в 2018-2019г, был осуществлен комплекс работ по улучшению качества земельного покрытия для дальнейшей его эксплуатации в рамках разрешенного использования. Земельный участок оснащен коммуникациями: водоснабжение (из источника), Теплоснабжение (газовая котельная внутри парка), Электроснабжение (распределительная подстанция внутри парка), системой канализаций и очистных сооружений.

Перечень работ на Земельном участке, произведенных Застройщиком в рамках Инвестиционного договора (строительство складских корпусов): прокладка инженерных коммуникаций, земляные работы на участке, осуществленное благоустройство территории, в том числе: укладка дорожного покрытия, обустройство пешеходных зон между объектами комплекса приведены в Локальном сметном расчете от 30.09.2019г., являющимся приложением к настоящему письму.

Директор

И.С. Яцкова