ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. О. ПОДОЛЬСК, ДЕР. ВАЛИЩЕВО

НОМЕР ОТЧЕТА:	37/01/21-2
ЗАКАЗЧИК:	ООО "СФН" Д. У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "СОВРЕМЕННЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	16.07.2025
ДАТА ОЦЕНКИ:	09.07.2025

121059, г. Москва,
вн.тер.г. Муниципальный округ Дорогомилово
ул. Киевская, д. 7, к. 2,
этаж 5, ком. 40, 41, 42
ООО "СФН" Д. У. ЗПИФ недвижимости
"Современный Арендный бизнес"

Представителю по Доверенности
г-ну Маматову Д.А.

16.07.2025 г.

Уважаемый Дмитрий Александрович!

В соответствии с Договором № 37/01/21 от 20.02.2021 г. и Заданием на оценку №2 от 28.05.2025 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "Современные фонды недвижимости" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес" и Непубличным акционерным обществом "Евроэксперт" нами выполнена оценка рыночной и справедливой стоимостей объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., г. о. Подольск, дер. Валищево (далее по тексту - Объект оценки, Объект), по состоянию на 09.07.2025 г. для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес".

По итогам произведенных расчетов получены следующие результаты рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки, округленно:

2 432 203 000 (Два миллиарда четыреста тридцать два миллиона двести три тысячи) руб. без НДС или
2 893 563 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто три миллиона пятьсот шестьдесят три тысячи) руб. с НДС

в том числе результаты рыночной и справедливой стоимостей пообъектно:

№ п/п	Объект	Рыночная и справедливая стоимость, руб. без НДС/НДС не облагается* (округленно)	Рыночная и справедливая стоимость с НДС/НДС не облагается* (округленно)
1	Нежилое помещение, площадью 15,6 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1160, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 3	1 053 000	1 264 000
2	Нежилое помещение, площадью 15 352,3 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1288, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 2	1 036 500 000	1 243 800 000
3	Нежилое помещение, площадью 384 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1289, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 1	25 926 000	31 111 000
4	Нежилое помещение, площадью 15,5 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1157, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 5	1 046 000	1 255 000
5	Нежилое помещение, площадью 17 743 кв. м (этажи №№ 1-3), кадастровый номер 50:27:0020806:1159, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 4	1 197 906 000	1 437 487 000

№ п/п	Объект	Рыночная и справедливая стоимость, руб. без НДС/НДС не облагается* (округленно)	Рыночная и справедливая стоимость с НДС/НДС не облагается* (округленно)
6	Нежилое помещение, площадью 657,2 кв. м (этажи №№ 1-2), кадастровый номер 50:27:0020806:1287, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево	44 370 000	53 244 000
7	Земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020806:1140, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 27 340+/-58 кв. м, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский	66 021 000	66 021 000
8	Земельный участок кадастровый номер 50:27:0020806:1139, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, площадь 24 590+/-55 кв. м, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский	59 381 000	59 381 000

* Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС, а следовательно, НДС не облагаются

Согласно Заданию на оценку, в рамках настоящего Отчета необходимо определить рыночную и справедливую стоимости Объекта оценки. Определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ (более подробные пояснения приведены в п. 5.1 настоящего Отчета).

Пообъектная рыночная и справедливая стоимости, представленные в таблице выше, рассчитаны для единого объекта недвижимости (единый комплекс объектов) и в рамках настоящего Отчета приводится справочно. Стоимость отдельных частей Объекта оценки действительна только в составе единого объекта недвижимости при условии реализации Объекта оценки одним лотом.

Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки действительны исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.5 настоящего Отчета.

С уважением,
Анна Шлапакова
Операционный директор
НАО "Евроэксперт"

+7 (495) 983 09 59
info@euroexpert.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1 Общие сведения 5
1.1 Основные сведения и определения 6
1.2 Применяемые стандарты оценки 6
1.3 Основные факты и выводы 7
1.4 Задание на оценку 8
1.5 Принятые при проведении оценки допущения 10
1.6 Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки 13
1.6.1 Исполнитель 13
1.6.2 Оценщики 13
1.6.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке 14
2 Описание Объекта оценки 15
2.1 Описание прав 17
2.2 Описание местоположения 20
2.3 Описание физических характеристик 23
2.4 Фотографии Объекта оценки 28
3 Анализ наиболее эффективного использования 33
4 Анализ рынка 36
4.1 Анализ макроэкономических факторов 37
4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 44
4.3 Анализ рынка высококлассной складской недвижимости Московского региона по итогам I кв. 2025 г. 50
4.4 Анализ рынка земельных участков промышленного назначения в Московской области по итогам I кв. 2025 г. 57
5 Определение рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки 62
5.1 Общая методология оценки 63
5.2 Обоснование выбора используемых подходов и методов 64
5.3 Сравнительный подход 66
5.3.1 Расчет рыночной и справедливой стоимостей единого объекта недвижимости 66
5.3.2 Расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка 81
5.4 Доходный подход 90
5.5 Выведение итоговой величины рыночной и справедливой стоимостей 97
Приложение 1 Перечень данных, использованных при оценке 99
Приложение 2 Методология оценки 102
Приложение 3 Копии источников, используемых в расчетах 108
Приложение 4 Копии документов об Объекте оценки 129

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор	Договор на проведение оценки № 37/01/21 от 20.02.2021 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью "Современные фонды недвижимости" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", (ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес"). Адрес местонахождения: 121059, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Дорогомилово, ул. Киевская, д. 7, к. 2, этаж 5, ком. 40, 41, 42. ОГРН: 1207700206515 от 26.06.2020 г.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	Непубличное акционерное общество "Евроэксперт" (НАО "Евроэксперт") Адрес места нахождения, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8 ОГРН: 1047796300298 от 28.04.2004 г. Полис ПАО СК "Росгосстрах" страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 33/25/134/982 от 20.03.2025 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2025 - 15.04.2026 гг.
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево Полный перечень объектов приведен в разделе 2 настоящего Отчета
Дата оценки	09.07.2025 г.
Отчет	Отчет № 37/01/21-2 от 16.07.2025 г. об оценке рыночной и справедливой стоимостей объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская обл., г. о. Подольск, дер. Валищево

1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.:
  - Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
  - Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
  - Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
  - Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
  - Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
  - Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";
- Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", в части, не противоречащей Федеральному закону № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральным стандартам оценки.
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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";
- Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 2020, утвержденным Протоколом Совета РОО №29 от 29.12.2020 г.
- Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения.

1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 37/01/21 от 20.02.2021 г., Задание на оценку №2 от 28.05.2025 г.
Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево Полный перечень объектов приведен в разделе 2 настоящего Отчета
Дата оценки	09.07.2025 г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	2 466 816 386 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	2 409 126 934 руб. без НДС
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (округленно)	***2 432 203 000 руб. без НДС***
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, округленно[1]	***2 432 203 000 руб. без НДС***
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки действительны исключительно при допущениях, указанных в разделе 1.5 настоящего Отчета. Использование отчета об оценке допускается только для целей, указанных выше. Распространение и публикация отчета об оценке запрещается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

[1] Определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета термины "рыночная стоимость" и "справедливая стоимость" не разделяются друг от друга по своему экономическому смыслу и используются как синонимы (примечание Оценщика)

1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево
Идентификация Объекта оценки. Состав объекта оценки. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, в составе: • Нежилое помещение, площадью 15,6 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1160, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 3; • Нежилое помещение, площадью 15 352,3 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1288, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 2; • Нежилое помещение, площадью 384 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1289, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 1; • Нежилое помещение, площадью 15,5 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1157, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 5; • Нежилое помещение, площадью 17 743 кв. м (этажи №№ 1-3), кадастровый номер 50:27:0020806:1159, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 4; • Нежилое помещение, площадью 657,2 кв. м (этажи №№ 1-2), кадастровый номер 50:27:0020806:1287, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево; • Земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020806:1140, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 27 340+/-58 кв. м, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский; • Земельный участок кадастровый номер 50:27:0020806:1139, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, площадь 24 590+/-55 кв. м, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский. Подробное описание характеристик Объекта оценки представлено в разделе 2 "Описание Объекта оценки" настоящего Отчета. Копии документов, содержащих характеристики Объекта оценки, приведены в соответствующих документах Приложения 4 к Отчету
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Наличие ограничений (обременений) в отношении прав	Доверительное управление, аренда Прочие ограничения (обременения) оцениваемых прав на этапе подготовки Договора не выявлены. Информация об ограничениях (обременениях) оцениваемых прав приводится в соответствующих разделах Отчета об оценке. Подробное описание о зарегистрированных ограничениях (обременениях) оцениваемых прав приводится в разделе 2 Отчета.
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Вид стоимости	Рыночная стоимость, справедливая стоимость. Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II: 1. предполагается сделка с Объектом оценки; 2. участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 09.07.2025г.; 4. предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); 5. характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи). Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.22 ФСО II: 1. предполагается сделка с Объектом оценки; 2. участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 09.07.2025г.; 4. предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); 5. характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи). Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №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".). Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Дата оценки	09.07.2025 г.
Специальные допущения	Специальные допущения в рамках настоящего Отчета не вводятся.
Иные существенные допущения	Иные существенные допущения представлены в разделе 1.5 Отчета
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Использование отчета об оценке допускается только для целей, указанных выше Распространение и публикация отчета об оценке запрещается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного УКЭП, и/или в 1 (одном) бумажном экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации, без указания суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения

Специальные допущения в рамках настоящей оценки не вводятся.

Иные существенные допущения

1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения, входящие в состав Объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемые объекты сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объектов оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.
2. В соответствии с выписками из ЕГРН на оцениваемые объекты зарегистрировано обременение в виде доверительного управления. Определение рыночной и справедливой стоимостей объекта оценки проводится без учета зарегистрированного обременения (ограничения) права в виде доверительного управления.
3. Если земельные участки попадают в зоны с особыми условиями использования территории, предполагается, что данные условия использования/эксплуатации не препятствуют использованию объекта по текущему (установленному) назначению.
4. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
5. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
6. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. 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 стоимость объектов.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
12. Определение рыночной и справедливой стоимостей активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 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".
13. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.
15. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
16. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
17. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках целей оценки, указанной в Отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки целей оценки.
18. Дата предоставленных Заказчиком выписок из ЕГРН отличается от даты оценки. При определении рыночной стоимости Оценщик исходил из допущения, что информация, содержащаяся в предоставленных выписках из ЕГРН, является актуальной на дату оценки, изменений количественных и качественных характеристик, а также прав и обременений Объекта с даты предоставления выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло.

19. В рамках настоящего отчета Оценщик принимал показатели ставок аренды, операционных расходов по данным предоставленного реестра арендаторов (Rent-roll) по состоянию на 30.06.2025 года, исходя из того, что они достоверны.
20. Учитывая тот факт, что оцениваемые помещения соответствуют классу "А" складских зданий, для нежилых помещений, арендуемых Арендатором №1, арендопригодная площадь рассчитывается согласно Американским национальным стандартам измерения общей площади промышленных и складских зданий ANSI/BOMA. Таким образом, арендопригодная площадь части оцениваемых нежилых помещений в рамках настоящего Отчета, принималась на основании данных фактически заключенного договора аренды от 26.02.2019 г., и дополнительных соглашений к нему, рассчитанная по стандартам BOMA. Ввиду применения разных методик измерения площадей, проводимых БТИ и по стандартам BOMA, арендопригодная площадь больше общей.
21. Расчет рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки производится на основании информации, предоставленной Заказчиком, а именно:

    - Копии долгосрочного договора аренды № НЕД-0022/19 от 26.02.2019 г. и ДС №1 от 25.04.2019 г., ДС №2 от 12.07.2021 г., ДС №3 от 18.03.2022 г. к нему;
    - Копии долгосрочного договора аренды № НЕД-0050/18/1 от 28.04.2018 г., и ДС №1 от 15.06.2018 г., ДС №2 от 05.10.2021 г., ДС №3 от 31.10.2023 г., ДС №4 от 04.04.2024 г., ДС №5 от 24.10.2024 г. к нему;

Согласно информационному письму, Заказчик просит не раскрывать сведения, содержащиеся в указанных выше документах, поскольку данная информация является конфиденциальной. Учитывая вышеизложенное, указанные документы хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

22. Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой в совокупности единый объект недвижимости (ЕОН) - складское здание и земельные участки, расположенное на территории индустриального парка "PNK Парк Валищево". В рамках настоящего Отчета рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки определялась для единого объекта недвижимости. Стоимость частей Объекта оценки действительна только в составе единого объекта недвижимости при условии реализации Объекта оценки одним лотом.
23. Прочие допущения приводятся по тексту настоящего Отчета и имеют такую же силу, как и указанные в данном разделе.

Прочие допущения и иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки, а также иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки. Указанные в данном разделе допущения не являются специальными или иными существенными и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с Заказчиком.

1. Дата оценки приходится на период существенного ухудшения внешнеполитической и экономической ситуации в Российской Федерации, а также высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках, затронувшей в той или иной степени все рынки и сегменты. Пользователь отчета должен понимать, что текущие обстоятельства оказали существенное влияние на рынок Объекта оценки и могут значительно влиять на стоимость Объекта оценки сейчас и в дальнейшем. Оценка степени такого влияния приводится и учитывается в Отчете исключительно в рамках доступной на дату оценки информации, которая по объективным причинам может претерпеть существенные изменения в краткосрочной перспективе.
2. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения работ по оценке.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на выполнение работ по оценке.
4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину стоимости Объекта оценки.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что цена сделки будет равна указанной в Отчете об оценке.
6. Оценщики вправе использовать дополнительные допущения и ограничения, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, которые обязуются указать в Отчете об оценке.
7. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
8. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки (собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон), строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
9. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует

полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

10. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций с Объектом оценки, для которого производились расчеты.
11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
12. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.
13. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
14. Оценщик не несет ответственность за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета (или любой его части).
15. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на данные, содержащиеся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
16. Настоящая оценка проведена в предположении, что отсутствуют какие-либо обременения Объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию Объекта оценки, за исключением специально оговоренных в Отчете.
17. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.
18. Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора на проведение оценки № 37/01/21 от 20.02.2021 г., Задания на оценку № 2 и составления настоящего Отчета ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и препятствующие оказанию услуг.

Исполнитель и Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.6.1 ИСПОЛНИТЕЛЬ

Непубличное акционерное общество "Евроэксперт", НАО "Евроэксперт"

- Адрес места нахождения, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8.
- Полис ПАО СК "Росгосстрах" страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 33/25/134/982 от 20.03.2025 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2025 - 15.04.2026 гг.
- ОГРН: 1047796300298 от 28.04.2004 г.

1.6.2 ОЦЕНЩИКИ

Дашкова Екатерина Андреевна

- Руководитель отдела оценки коммерческой недвижимости НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр Ассоциации "Русское общество оценщиков" (РОО) (регистрационный номер 005765, дата регистрации 24.06.2009г.; местонахождение организации: 105066, город Москва, переулок 1-й Басманный, дом 2А).
- Полис страхования ответственности оценщика ПАО СК "Росгосстрах" № 149/24/134/982-06 от 11.12.2024 г. Страховая сумма: 30 млн. руб. Срок действия: 01.01.2025-31.12.2025.
- Диплом о высшем образовании ФГОУ ВПО "Финансовая Академия при Правительстве РФ" серии ВСБ № 0463716 от 20.06.2005г. по специальности "Антикризисное управление".
- Диплом НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" о профессиональной переподготовке серии ПП № 608873 от 05.06.2008г. по программе: "Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
- Сертифицированный оценщик недвижимости, сертификат РОО №0415, выдан 29.12.2020г., действителен до 29.12.2025г.
- Сертификат Recognised European Valuer, выданный TEGoVA (Европейская группа ассоциаций оценщиков), Рег. №REV-RUS/RSA/2018/3.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 043104-1 от 16.08.2024 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости". Действителен до 16.08.2027 г.
- Ссылка для проверки данных об оценщике: http://sroroo.ru/about/reestr/374650/
- QR-код для проверки данных об оценщике:
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: dashkova@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности – с 2003г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: определение рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки, согласование и утверждение методологии, проверка результатов, общий контроль качества Отчета.

1.6.3 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Лазарева Виктория Владимировна

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Российский государственный университет правосудия", рег.№15197 от 21.06.2022 г. по направлению "Менеджмент", степень бакалавра.
- Стаж работы в оценочной деятельности – с 2022 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: проведение расчетов по определению стоимости Объекта оценки, анализ рынка, оформление Отчета.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, в составе:

- Нежилое помещение, площадью 15,6 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1160, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 3;
- Нежилое помещение, площадью 15 352,3 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1288, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 2;
- Нежилое помещение, площадью 384 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1289, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 1;
- Нежилое помещение, площадью 15,5 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1157, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 5;
- Нежилое помещение, площадью 17 743 кв. м (этажи №№ 1-3), кадастровый номер 50:27:0020806:1159, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 4;
- Нежилое помещение, площадью 657,2 кв. м (этажи №№ 1-2), кадастровый номер 50:27:0020806:1287, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево;
- Земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020806:1140, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 27 340+/-58 кв. м, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский;
- Земельный участок кадастровый номер 50:27:0020806:1139, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, площадь 24 590+/-55 кв. м, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский.

Т. 2.1 Состав оцениваемого недвижимого имущества

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Стоимость в учете по состоянию на дату оценки, руб.
1	Нежилое помещение	50:27:0020806:1160	15,60	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 3	1 005 000,00
2	Нежилое помещение	50:27:0020806:1288	657,20	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 2	989 021 000,00
3	Нежилое помещение	50:27:0020806:1289	384,00	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 1	24 738 000,00
4	Нежилое помещение	50:27:0020806:1157	15,50	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 5	999 000,00
5	Нежилое помещение	50:27:0020806:1159	17 743,00	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 4	1 143 034 000,00
6	Нежилое помещение	50:27:0020806:1287	657,20	Московская обл., Подольский р-н, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево	42 338 000,00
7	Земельный участок	50:27:0020806:1140	27 340,00	Московская обл., р-н Подольский	57 055 000,00
8	Земельный участок	50:27:0020806:1139	24 590,00	Московская обл., р-н Подольский	51 316 000,00

Источник: справка о стоимости в учете объектов недвижимости, предоставленная Заказчиком

Перечень и копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведен в Приложении 4 Отчета.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОПИСАНИЕ ПРАВ

Оцениваемые нежилые помещения и земельные участки в составе Объекта оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес".

Т. 2.2 Реквизиты правоподтверждающих документов, описание ограничений и обременений прав

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Реквизиты правоподтверждающего документа	Сведения об ограничениях (обременения) прав
1	Нежилое помещение	50:27:0020806:1160	15,60	Выписка из ЕГРН от 07.05.2025 г.	Доверительное управление
2	Нежилое помещение	50:27:0020806:1288	657,20	Выписка из ЕГРН от 07.05.2025 г.	Доверительное управление, аренда
3	Нежилое помещение	50:27:0020806:1289	384,00	Выписка из ЕГРН от 07.05.2025 г.	Доверительное управление, аренда
4	Нежилое помещение	50:27:0020806:1157	15,50	Выписка из ЕГРН от 07.05.2025 г.	Доверительное управление
5	Нежилое помещение	50:27:0020806:1159	17 743,00	Выписка из ЕГРН от 07.05.2025 г.	Доверительное управление, аренда
6	Нежилое помещение	50:27:0020806:1287	657,20	Выписка из ЕГРН от 07.05.2025 г.	Доверительное управление, аренда
7	Земельный участок	50:27:0020806:1140	27 340,00	Выписка из ЕГРН от 14.05.2025 г.	Доверительное управление
8	Земельный участок	50:27:0020806:1139	24 590,00	Выписка из ЕГРН от 14.05.2025 г.	Доверительное управление, аренда

Источник: выписки из ЕГРН от 07.05.2025 г. и 14.05.2025 г., Росреестр (https://nspd.gov.ru)

Обременения:

- Согласно выпискам из ЕГРН от 07.05.2025 г. на оцениваемые объекты имеется обременение в виде доверительного управления в пользу ООО "Современные Фонды Недвижимости" (ИНН: 7730257675) сроком с 30.06.2016 по 30.04.2031 г., 25.02.2016 по 30.04.2031, с 25.06.2016 по 30.04.2031 и с 30.06.2017 по 30.04.2031. Учитывая цели настоящей оценки, в рамках настоящего Отчета при определении рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки, данное обременение не учитывалось.
- Согласно данным выписок из ЕГРН от 07.05.2025 г. на нежилые помещения с кад. №№ 50:27:0020806:1288, 50:27:0020806:1289, 50:27:0020806:1159, 50:27:0020806:1287, 50:27:0020806:1139 в составе Объекта оценки имеются обременения в виде долгосрочной аренды. Согласно Заданию на оценку № 2 от 28.05.2025 г., а также принятым в разделе 1. 5 настоящего Отчета допущениям, оценка рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки производится с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

Далее приведены основные положения договоров аренды, в соответствии с данными Заказчика.

Т. 2.3 Анализ срока действия долгосрочных договоров аренды, условий пролонгации и возможности расторжения договоров

Показатель	Значение
Договор аренды № НЕД-0022/19 от 26.02.2019 г.	
Реквизиты договора	Договор аренды № НЕД-0022/19 от 26.02.2019 г. и ДС №1 от 25.04.2019 г., ДС №2 от 12.07.2021 г., ДС №3 от 18.03.2022 г. к нему
Срок аренды и условия пролонгации	п. 3.1 Договор аренды вступает в силу в день государственной регистрации и действует до 20 мая 2022 г. Согласно ДС № 3 Стороны договорились внести следующие изменения в Договор: п. 1.1 с даты подписания Соглашения изменить п. 3.1 Договора и изложить его в следующей редакции: "3.1. Договор аренды вступает в силу в день государственной регистрации Договора и действует до 20 мая 2027 г. Арендодатель обязуется в Дату начала Срока аренды предоставить Помещения во ременное владение и пользование Арендатору, а Арендатор обязуется принять Помещения по Акту приема-передачи".
Условия расторжения договора аренды	п. 9.1 Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора аренды, письменно уведомив арендатора за 20 рабочих дней до расторжения договора; п. 9.3 Арендатор вправе однократно 20 мая 2020 г., при условии письменного уведомления арендодателя не позднее 19 мая 2019 г. в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора аренды.

Показатель	Значение
Штраф. Санкции	п. 9.2 Безотносительно других прав и средств правовой защиты, предоставленных арендодателю договором аренды и законодательством РФ, в случае одностороннего внесудебного отказа арендодателя от исполнения договора аренды в соответствии с п. 9.1 договора аренды арендатор по требованию арендодателя обязуется уплатить арендодателю: сумму расходов арендодателя, связанных с заключением и расторжением договора аренды, в том числе расходы по оплате брокерских услуг; расходы арендодателя на уборку, ремонт и восстановление помещений. При этом стороны особо оговорили, что общий совокупный размер убытков арендодателя, подлежащих возмещению арендатором, ограничен базовой арендной платой за 3 месяца
Договор аренды № НЕД-0050/18/1 от 28.04.2018 г.	
Реквизиты договора	Договор аренды № НЕД-0050/18/1 от 28.04.2018 г. и ДС №1 от 15.06.2018 г., ДС №2 от 05.10.2021 г., ДС №3 от 31.10.2023 г., ДС №4 от 04.04.2024 г., ДС №5 от 24.10.2024 г. к нему
Срок аренды и условия пролонгации	Согласно ДС №2 п. 1 стороны пришли к соглашению продлить срок аренды по договору и изложить п. 3.1 Договора в следующей редакции: "п. 3.1 Договор аренды вступает в силу для Сторон 28 апреля 2018 г. для третьих лиц - в день государственной регистрации Договора аренды, и действует до 31 декабря 2028 г. включительно. Согласно ДС №4 п. 3.1 Договор аренды вступает в силу для Сторон 28 апреля 2018 г. для третьих лиц - в день государственной регистрации Договора аренды, и действует до 28 апреля 2023 г. включительно. Арендодатель обязуется в Дату начала Срока аренды предоставить Помещения во ременное владение и пользование Арендатору, а Арендатор обязуется принять Помещения по Акту приема-передачи
Условия расторжения договора аренды	п. 9.1 Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора аренды, письменно уведомив Арендатора за 15 календарных дней до расторжения Договора аренды. п. 9.4 Арендатор вправе однократно в последний день второго года Срока аренды в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора аренды, письменно уведомив Арендодателя не позднее 6 месяцев до дня расторжения Договора аренды включительно. Согласно ДС №2 п. 5 Любая сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора аренды, при условии письменного уведомления другой стороны о таком отказе не позднее, чем за 6 месяцев до дня такого прекращения договора аренды включительно. Стороны особо оговорили, что право на односторонний внесудебный отказ от исполнения договора аренды может быть реализовано любой из сторон не ранее 31.12.2026 г.
Штраф. Санкции	п. 9.2 Безотносительно других прав и средств правовой защиты, предоставленных арендодателю договором аренды и законодательством РФ, в случае одностороннего внесудебного отказа арендодателя от исполнения договора аренды в соответствии с п. 9.1 договора аренды арендатор по требованию арендодателя обязуется уплатить арендодателю: сумму расходов арендодателя, связанных с заключением и расторжением договора аренды, в том числе расходы по оплате брокерских услуг; расходы арендодателя на уборку, ремонт и восстановление помещений. При этом стороны особо оговорили, что в случае одностороннего внесудебного отказа арендодателя от исполнения договора аренды в соответствии с п. 9.1 договора аренды, обеспечительных платеж не подлежит возврату арендатору.

Источник: долгосрочные договоры аренды и ДС к ним

Обременение в виде долгосрочной аренды на земельные участки в рамках настоящей оценки не учитывается, поскольку оценке подлежит право собственности на данный земельный участок.

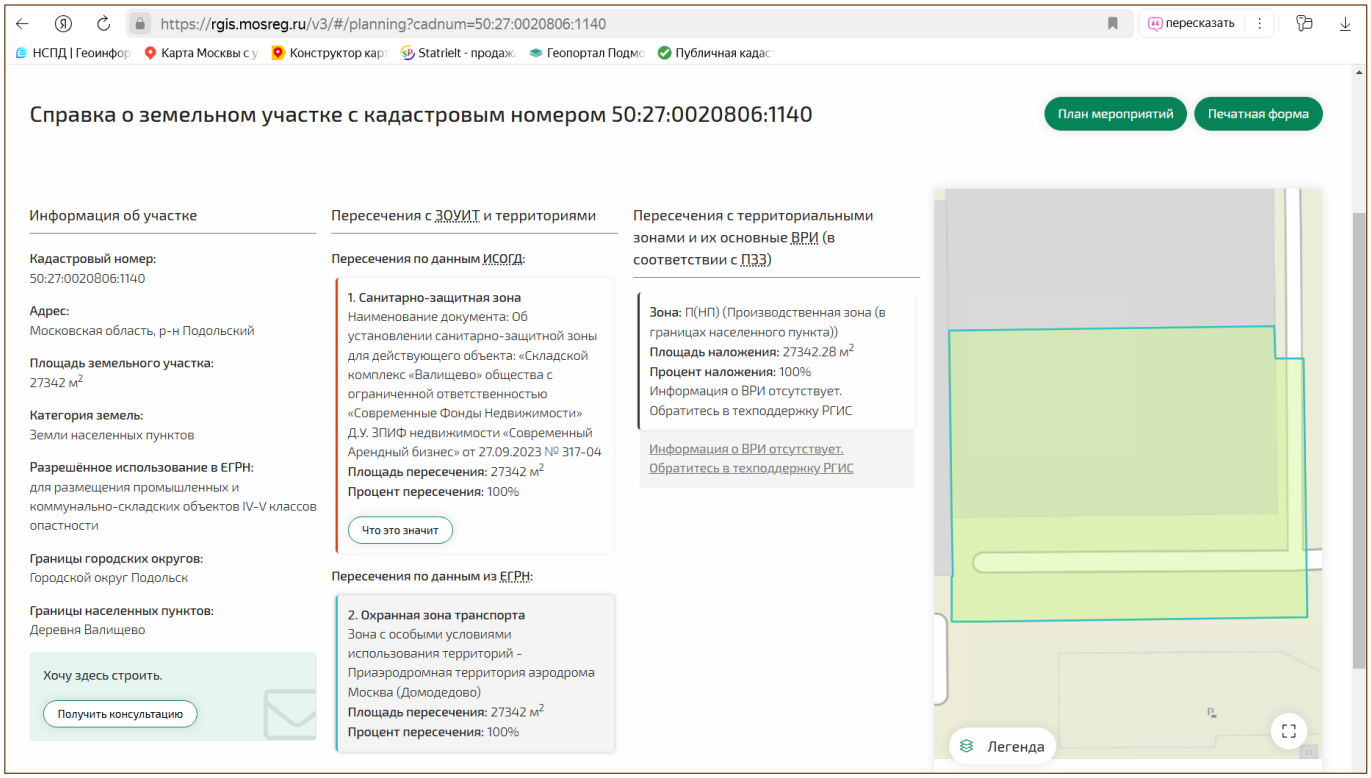
Согласно выпискам из ЕГРН от 14.05.2025 г. земельные участки имеют ограничения, представленные в таблице ниже.

Т. 2.4 Ограничения в использовании земельного участка в составе Объекта оценки

Наименование показателя	Характеристика	Характеристика
Кадастровый номер	50:27:0020806:1140	50:27:0020806:1139
Содержание ограничения в использовании и площадь, на которую распространяется ограничение	Весь - Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово)	Весь - Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово)

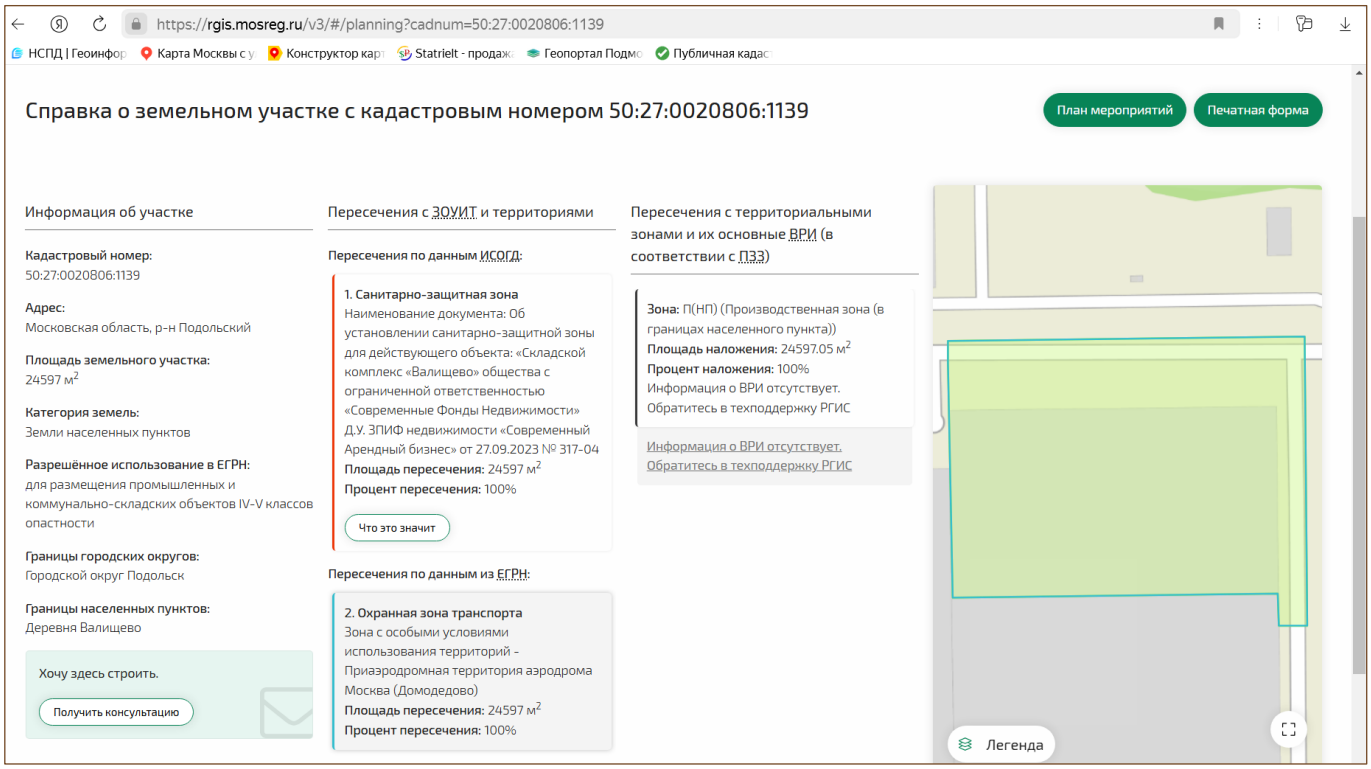
Источник: выписка из ЕГРН, данные Геопортала Подмосковья (https://rgis.mosreg.ru)

И. 2.1 Схема расположения зоны с особыми условиями использования территорий на земельном участке 50:27:0020806:1140



Источник: https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:27:0020806:1140

И. 2.2 Схема расположения зоны с особыми условиями использования территорий на земельном участке 50:27:0020806:1139



Источник: https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:27:0020806:1139

Указанные ограничения призваны регулировать застройку земельных участков. В границах данных зон может не допускаться строительство определенных объектов, либо оно может быть ограничено. Указанные зоны не накладывают каких-либо ограничений на эксплуатацию оцениваемого объекта по его назначению и тем самым не оказывают влияния на рыночную стоимость. В рамках настоящего Отчета данные ограничения не учитываются.

Копии документов, использованных при определении рыночной и справедливой стоимостей оцениваемого объекта, приведены в Приложении 4.

2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

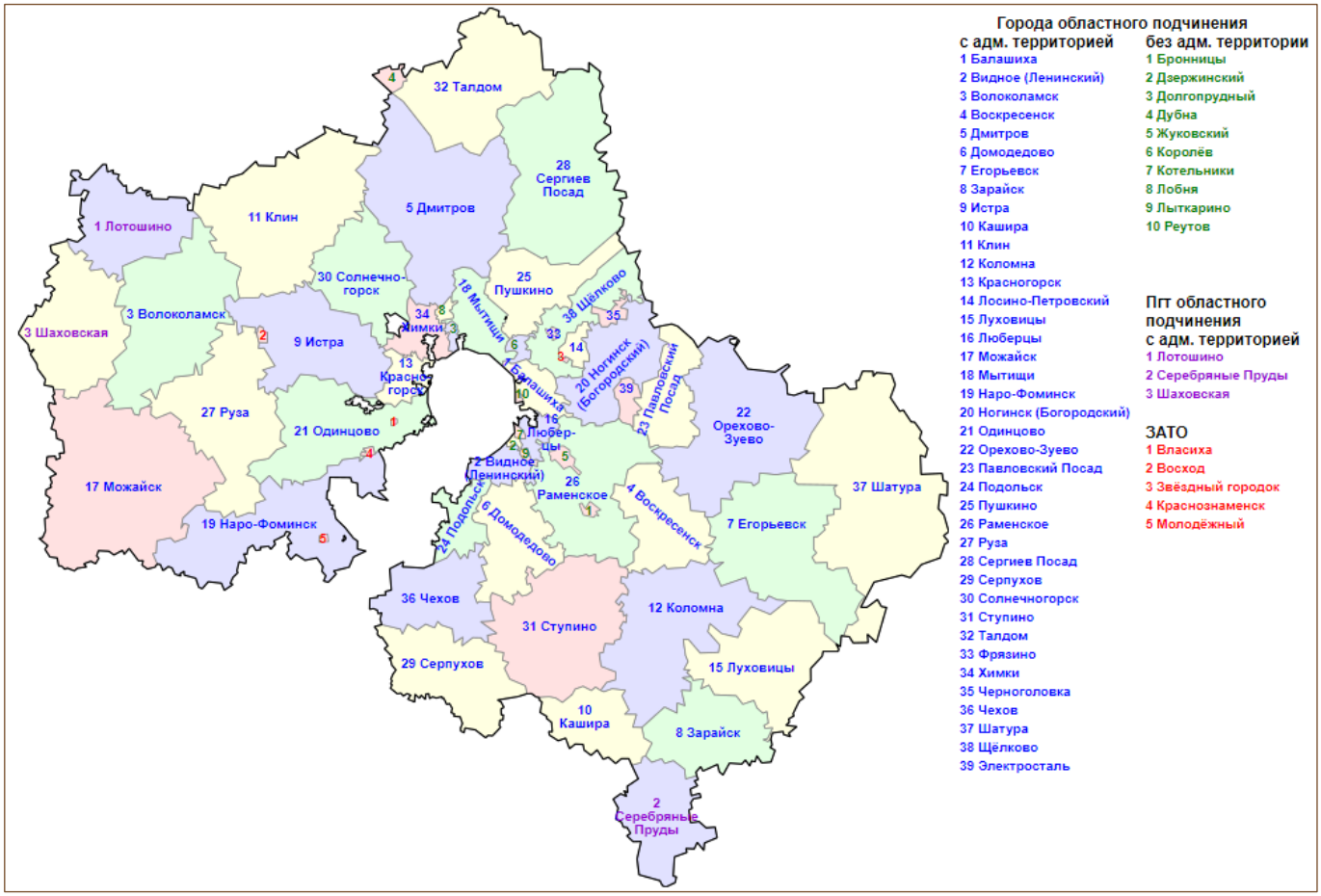
Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., г. о. Подольск, дер. Валищево.

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.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит 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, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 60 городских округов.

И. 2.3 Административно-территориальное деление Московской области



Источник: https://ru.wikipedia.org

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва "перехватывает" трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 8 775 735 чел. (на 01.01.2025 г.).

Городской округ Подольск — муниципальное образование на юге Московской области России. Ему соответствует административно-территориальная единица город областного подчинения Подольск с административной территорией.

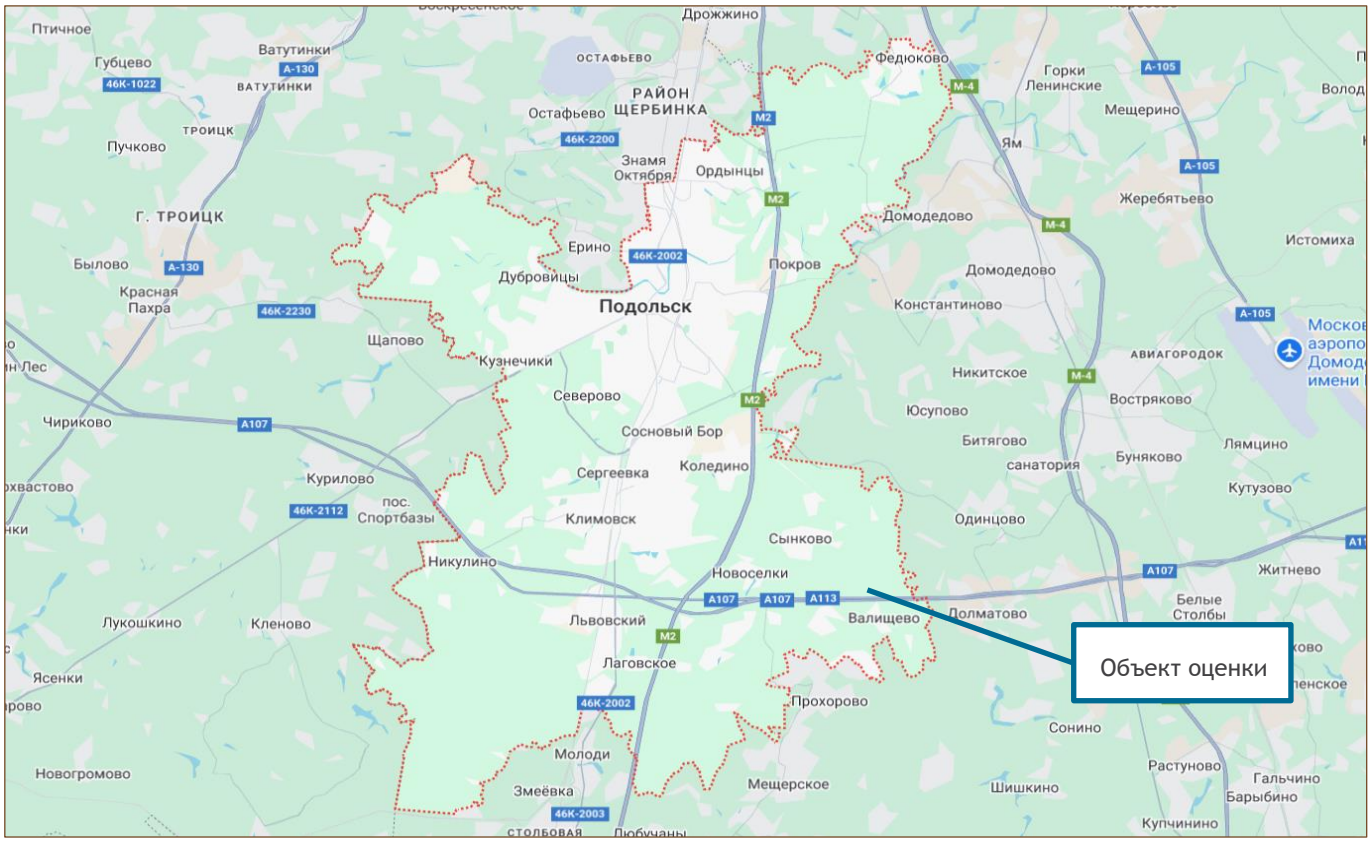
Административный центр — город Подольск.

Площадь территории города — 33 912 га. Численность населения по данным Росстат на 01.01.2025 г. - 351 752 чел.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

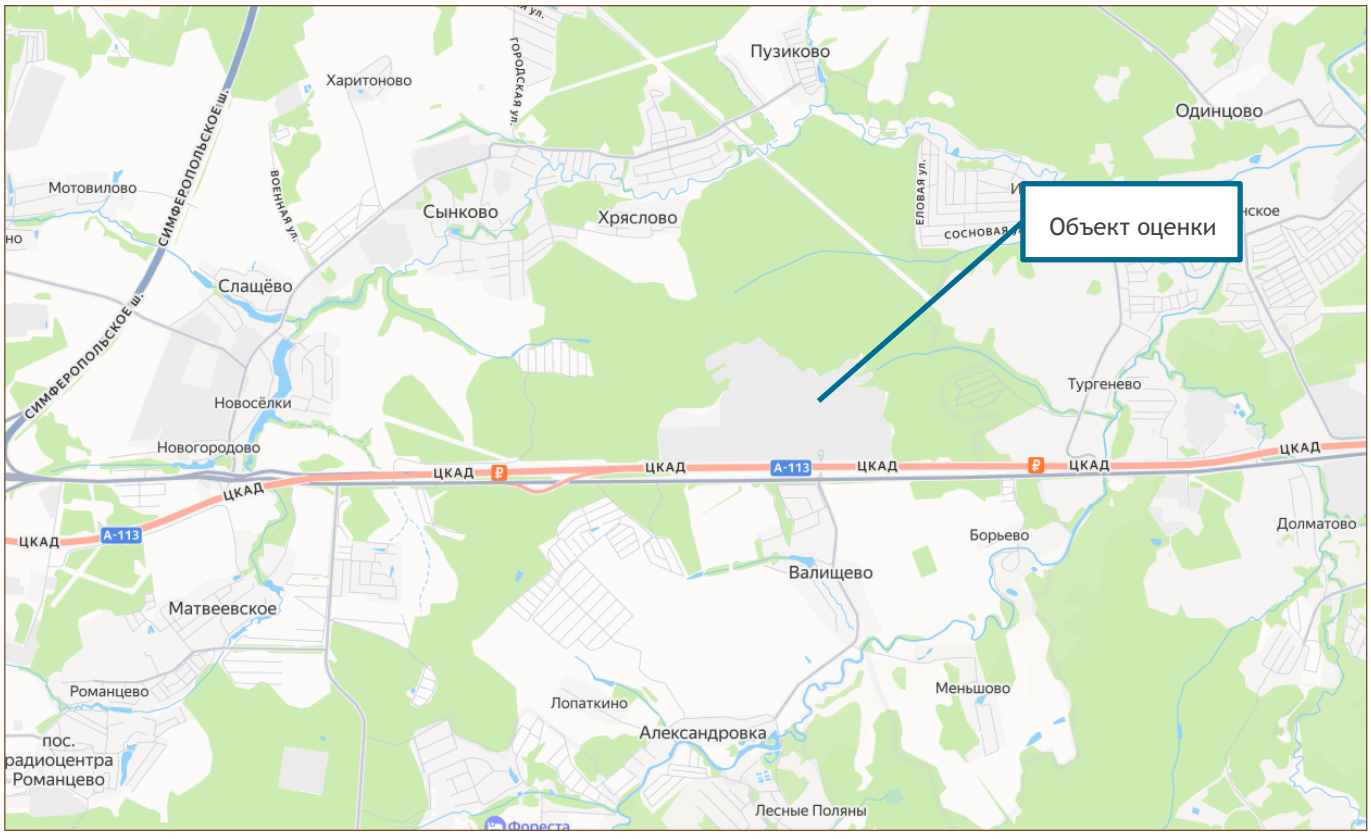
Округ граничит с городом Москвой на севере, северо-западе и западе, с Ленинским городским округом на северо-востоке, с городским округом Домодедово на востоке и с городским округом Чехов на юге.

И. 2.4 Местоположение Объекта оценки на фрагменте карты г. о. Подольск



Источник: https://www.google.com/maps

И. 2.5 Местоположение Объекта оценки в приближении



Источник: https://yandex.com/maps

И. 2.6 Местоположение Объекта оценки в приближении

Источник: http://maps.yandex.ru

Т. 2.5 Характеристика местоположения

Характеристика	Описание
Адрес	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а
Направление	Юг
Шоссе	Симферопольское/М-4 "Дон"
Удаленность от МКАД, км	35, на ЦКАД
Транспортная доступность	
Подъезд /вход со стороны	По асфальтированной дороге со стороны ЦКАД
Удаленность от крупных магистралей	В пределах 1 км от ЦКАД, около 1,5 км от А-107
Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта	Около 870 м (около 10 минут пешком)
Интенсивность движения транспорта на прилегающей улице	Высокая
Интенсивность пешеходного потока на прилегающей улице	Низкая
Окружение	
Характеристика окружающей застройки	Окружение составляют преимущественно объекты производственно-складского назначения, зона частной жилой застройки и объекты социальной инфраструктуры
Крупные магистрали, улицы	В пределах 1 км от ЦКАД, около 1,5 км от А-107
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки средняя, уровень развитости инфраструктуры - средний
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность оцениваемого объекта и района в целом	Отсутствуют

Источник: данные сервиса Яндекс карты (https://yandex.ru/maps), анализ Оценщика

Объект оценки расположен на территории индустриально-логистического парка "PNK Парк Валищево", который был открыт в 2016 г.

Индустриально-логистический парк "PNK Парк Валищево" занимает территорию в 50 га и является одним из проектов крупнейшего девелопера промышленных объектов PNK Group. С 2012 г. года все здания, построенные PNK Group, соответствуют международным стандартам FM Global.

2.3 ОПИСАНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК

Объект оценки представляет собой складские и административно-бытовые нежилые помещения, образующие часть складского здания на земельных участках, на территории индустриального парка "PNK Парк Валищево".

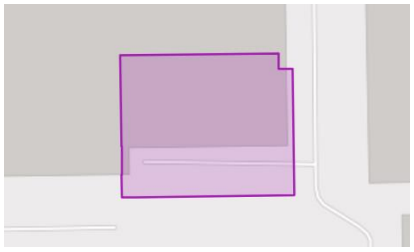
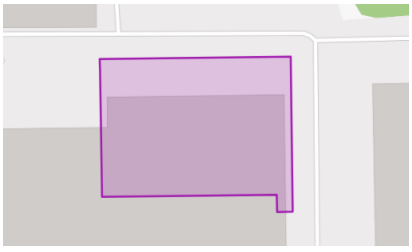
Описание физических характеристик нежилых помещений и земельных участков в составе Объекта оценки приведено в таблицах ниже.

Т. 2.6 Характеристики здания, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Тип	Часть ОСЗ
Назначение	Складское с административно-бытовой частью
Класс	А
Кадастровый номер	50:27:0020806:1080
Общая площадь, кв. м	33 910
Год ввода в эксплуатацию	2018
Этажность	3
Наличие парковки	Наземная: 2 м/м для парковки грузовых автомобилей, 25 м/м для парковки легковых автомобилей
Физическое состояние	Хорошее современное востребованное рынком

Источник: данные открытых источников, электронного портала (https://nspd.gov.ru)

Т. 2.7 Количественные и качественные характеристики земельных участков под зданием в составе Объекта оценки

Показатель	Характеристика	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская обл., р-н Подольский	Московская обл., р-н Подольский
Кадастровый номер участка	50:27:0020806:1140	50:27:0020806:1139
Общая площадь, кв. м	27 340	24 590
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности	Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности
Зона по ПЗЗ[2]	П(НП) (Производственная зона (в границах населенного пункта))	П(НП) (Производственная зона (в границах населенного пункта))
Форма	Многоугольная	Многоугольная
Рельеф	Ровный	Ровный
Сведения об улучшениях на земельном участке	Складской корпус	Складской корпус
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектах недвижимости	50:27:0020806:1080	50:27:0020806:1080
Кадастровая стоимость, руб.	45 946 237,00	41 430 953,30
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	1 680,55	1 684,87
Изображение на ПКК		

Источник: выписка из ЕГРН от 14.05.2025 г., портал НСПД (https://nspd.gov.ru), https://rgis.mosreg.ru/v3/#/

[2] https://rgis.mosreg.ru/v3/#/?tab=planning

Т. 2.8 Количественные и качественные характеристики нежилых помещений

Характеристика		Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение		Техническое	Складское	Складское	Техническое	Складское с административной частью	Административно-бытовое
Класс		А	А	А	А	А	А
Местоположение		Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 3	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 2	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 1	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 5	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 4	Московская обл., Подольский р-н, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево
Этажность		1	1	1	1	3	2
Высота этажа, м		12					
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:		15,60	15 352,30	384,00	15,50	17 743,00	657,20
Складских помещений, кв. м		*15,60*	*15 352,30*	*384,00*	*15,50*	*15 607,3*	*92,10*
Офисных помещений, кв. м		*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*2 135,70*	*565,10*
Тип парковки		Наземная: 2 м/м для парковки грузовых автомобилей, 25 м/м для парковки легковых автомобилей					
Год ввода в эксплуатацию		2016					
Инженерные системы		Внутренние инженерные системы: электрооборудование и электроосвещение; система отопления воздушная; система вентиляции приточно-вытяжная; система кондиционирования; водоснабжение и канализация; пожарная сигнализация					
Физическое состояние		Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
Конструктивные элементы здания	Фундамент	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д
	Стены, перегородки и колонны	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели
	Перекрытия	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д
	Крыша	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д	Н/д
Кадастровый номер помещения		50:27:0020806:1160	50:27:0020806:1288	50:27:0020806:1289	50:27:0020806:1157	50:27:0020806:1159	50:27:0020806:1287
Кадастровая стоимость, руб.		307 583,17	302 699 303,30	7 571 278,08	305 611,48	349 836 424,41	12 957 926,96

Характеристика	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	19 716,87	19 716,87	19 716,87	19 716,87	19 716,87	19 716,87

Источник: выписки из ЕГРН от 07.05.2025 г., портал НСПД (https://nspd.gov.ru), данные технический паспортов, данные Заказчика, данные визуального осмотра

Комментарии:

Оцениваемые помещения представляют собой часть ОСЗ в индустриально-логистическом парке "PNK-ПАРК-Валищево" (корпус 8, блок Е). Общая площадь оцениваемых помещений составляет 34 167,6 кв. м. В соответствии с данными публичной кадастровой карты (https://nspd.gov.ru), общая площадь блока Е (кадастровый номер 50:27:0020806:1080) составляет 33 910 кв. м. У Оценщика отсутствует информация о причинах расхождения площади. В дальнейших расчетах Оценщик допускает, что площадь оцениваемых помещений согласно данным Выписок из ЕГРН, соответствует действительности.

2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По данным визуального осмотра здание складского комплекса построено с применением современных технологий и имеет следующие характеристики:

- Тип сооружения - Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности;
- Внешние стены состоят из сэндвич-панелей;
- Эффективная высота хранения - 12 м;
- Сетка колонн - 12х24;
- Бетонный пол с антипылевым покрытием;
- Минимальная нагрузка на пол - 8 т/кв. м;
- Зона разгрузки - Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве от 40 шт.;
- Электроснабжение осуществляется от РNК Парка Валищево, имеется ДГУ;
- Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке;
- Наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов;
- Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°С при наружной температуре воздуха -35°С (исключая низкотемпературные режимы хранения);
- Наличие автоматической системы пожарной сигнализации, спринклерных систем пожаротушения с повышенной эффективностью СОБР-25;
- Наличие энергосберегающих технологий:
    - дополнительное утепление кровли и периметра здания,
    - использование энергосберегающих ламп, датчиков движения.
- Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны. Наличие двух въездов на территорию.

На территории Объекта оценки имеется наземная парковка, общее число машиномест 27 м/м в том числе:

- 2 м/м для парковки грузовых автомобилей;
- 25 мм для парковки легковых автомобилей.

Перечисленные выше характеристики объекта позволяют отнести Объект оценки складским комплексам класса А.

Анализ арендопригодной площади Объекта оценки

Структура площадей в рамках настоящей оценки принимается на основании анализа данных реестра арендаторов.

В ходе анализа поэтажных планов, осмотра, данных долгосрочных договоров аренды, было выяснено, что складские и административно-бытовые помещения с кад. №№ 50:27:0020806:1288, 50:27:0020806:1289, 50:27:0020806:1159 и 50:27:0020806:1287 полностью сдаются в аренду различным арендаторам и используются в качестве распределительных центров указанных компаний.

Нежилые помещения с кад. №№ 50:27:0020806:1160 и 50:27:0020806:1157 представляют собой технические помещения и не сдаются в аренду, их площади не включаются в арендопригодную.

Величина арендопригодной площади оцениваемых объектов определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных собственником оцениваемого имущества, и составила:

- для помещений, сданных в аренду Арендатору №1 - 16 876,24 кв. м в соответствии со стандартами BOMA,
- для помещений, сданных в аренду Арендатору №2 - 17 743,00 кв. м согласно данным БТИ.

Заказчиком были предоставлены копии договора аренды с дополнительным соглашениями, а также актуальный по состоянию на дату оценки реестр арендаторов (rent roll) с указанием величины арендных ставок и возмещаемых операционных расходов по каждому помещению в аренде, а также с отражением сроков окончания действия договоров аренды. Однако, в связи с тем, что заключенные договоры аренды и их условия по своему характеру являются конфиденциальной информацией, Исполнитель не прикладывал к Отчету об оценке копии договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

В таблице ниже приведено фактическое распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды.

Т. 2.9 Распределение помещений в соответствии с заключенными договорами аренды

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (BOMA)/ шт.	Арендопригодная площадь, кв. м (БТИ)/ шт.
Арендатор	***Арендатор №1***	***Арендатор №2***
Складское помещение	16 169,59	15 280,37
Технические помещения	109,65	326,93
Офисное помещение	597,00	2 135,70
Машино-место (грузовое)		2,00

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (BOMA)/ шт.	Арендопригодная площадь, кв. м (БТИ)/ шт.
Машино-место (легковое)		25,00
итого:	**16 876,24**	**17 743,00**

Источник: анализ Оценщика, данные долгосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним

Текущее использование

На дату оценки Объект оценки полностью сдан в аренду и используется по своему функциональному назначению в качестве складских и административно-бытовых объектов класса "А".

2.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр Объекта оценки проведен 08.07.2025 г.

Подъездные пути к Объекту оценки

Въезд на территорию №1

Въезд на территорию №2

Организованная наземная парковка

Организованная наземная парковка

Организованная наземная парковка

Южная сторона склада

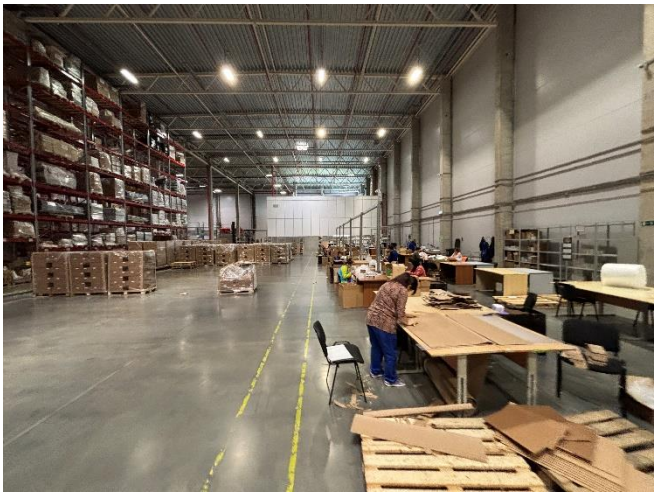
Южная сторона склада: Доки

Восточная сторона склада

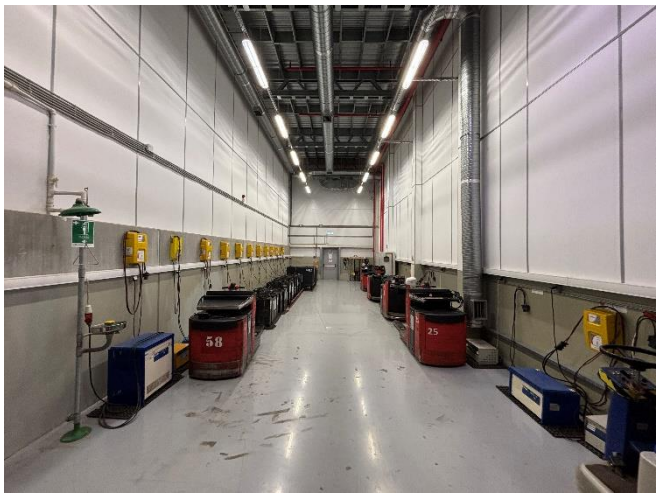
Северная сторона склада: Доки

Складские помещения арендатора №1

Складские помещения (аккумуляторная)



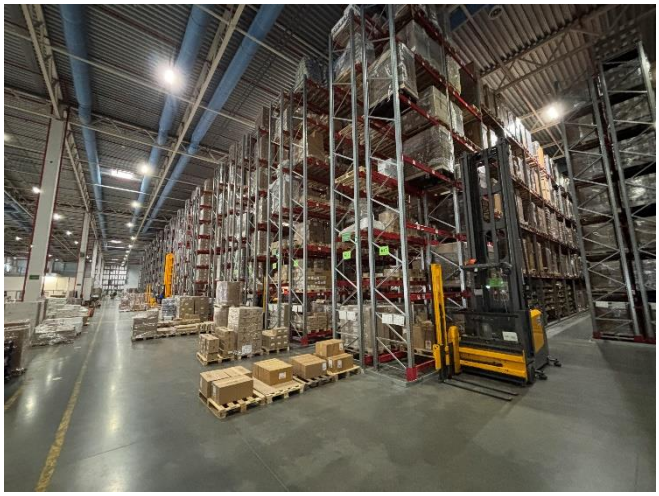
Электрощитовая

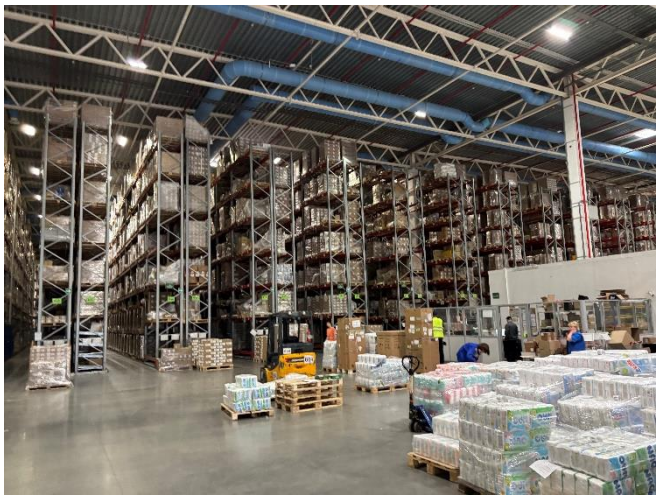


Офисные помещения арендатора

Офисные помещения арендатора

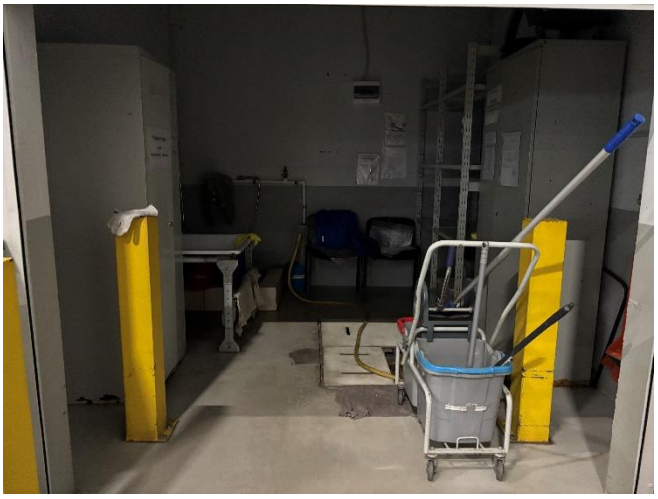
Складские помещения арендатора №2





Складские помещения (аккумуляторная)

Складские помещения (помещение для инвентаря)



Офисные помещения арендатора

Офисные помещения арендатора

3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (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".

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно разрешенным, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть экономически оправданным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является комплекс объектов недвижимого имущества, представляющий собой часть складского комплекса класса "А".

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в двух направлениях: анализируется земельный участок как условно свободный и с учетом имеющихся улучшений.

Анализ наиболее эффективного использования для условно свободных земельных участков

Законодательно разрешенное использование подразумевает, что каждое использование надо вначале проверить на предмет того, разрешено ли оно юридически для данного объекта. Общественные и юридические ограничения включают правила зонирования, ограничения на частную инициативу, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН от 14.05.2025 г., оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов с разрешенным видом использования "Для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности".

По данным градостроительного портала Московской области[3], оцениваемые земельные участки относятся к зоне П(НП) (Производственная зона (в границах населенного пункта)).

Таким образом, единственным вариантом использования земельных участков как условно свободных является размещение и эксплуатация производственно-складских объектов.

Физически возможное использование - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования, то есть это использование, соответствующее размеру, форме и рельефу земельного участка, а также с учетом установленных ограничений. При этом следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Наличие инженерной инфраструктуры, рельеф, общая площадь и форма земельных участков не накладывают значительных ограничений на строительство объектов недвижимости любого назначения.

Исследование финансовой целесообразности заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

Земельные участки расположены в производственной зоне в границах городского округа Подольск, в 35 км от МКАД, на ЦКАД по Симферопольскому шоссе. Южное направление Московской области характеризуется высокой востребованностью со стороны арендаторов складской недвижимости. Таким образом, на участках целесообразно размещение складских объектов.

[3] https://rgis.mosreg.ru/v3/#/?tab=planning

3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием земельных участков.

С учетом местоположения участков и их правового статуса, вариантом, обеспечивающим максимальную доходность, является размещение на них объектов складского назначения.

Вывод: учитывая указанные выше факторы и законодательные ограничения, единственным вариантом использования участков как условно свободных, обеспечивающих максимальную доходность, является их текущее использование - размещение складского комплекса.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся улучшений

Законодательно разрешенное использование. Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН на помещения, назначение оцениваемого недвижимого имущества - нежилое. Таким образом, законодательно возможен любой вариант эксплуатации за исключением размещения жилых помещений.

Физически возможное использование. Оцениваемые объекты представляют собой часть складского комплекса класса "А". Ввиду конструктивных особенностей и объемно-планировочных характеристик оцениваемых объектов (высокие потолки, помещения преимущественно открытой планировки, стеллажная система хранения и т.д.) использование их в качестве торговых, гостиничных помещений не представляется возможным без проведения значительного количества работ по перестройке и перепланировке внутренних помещений и фасадов зданий, что является не целесообразным.

Таким образом, учитывая конструктивные и планировочные характеристики внутренних помещений (высокие потолки, помещения преимущественно открытой планировки, стеллажная система хранения, наличие большой зоны для погрузки-разгрузки автомобилей), оснащенность инженерными системами и коммуникациями, единственным вариантом является использование оцениваемых объектов в качестве складских и административно-бытовых помещений.

Финансовая целесообразность. На дату оценки все помещения находятся в рабочем состоянии. В состав оцениваемого имущества входят складские и административно-бытовые помещения со стандартной отделкой в рабочем состоянии, соответствующие классу "А". Текущая рыночная ситуация показывает, что высококлассные складские комплексы, оснащенные всеми необходимыми инженерными системами, в рабочем состоянии, с хорошей транспортной доступностью пользуются высоким спросом на рынке коммерческой недвижимости Московской области. Таким образом, использование Объекта в качестве складских и административно-бытовых помещений представляется эффективным. При этом, часть оцениваемых объектов сдаются по долгосрочным договорам аренды и приносят доход правообладателю.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая местоположение Объекта оценки, конструктивные и планировочные решения оцениваемых объектов, а также законодательно разрешенное использование, максимальную доходность Объекта оценки обеспечивает единственный вариант его использования – использование в качестве складских и административно-бытовых помещений, образующих собой часть складского комплекса класса "А".

Вывод: принимая во внимания текущее состояние рынка коммерческой недвижимости Московской области, физические характеристики и местоположение Объекта оценки, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемых объектов представляется сохранение текущего вида использования, а именно: использование в качестве складских и административно-бытовых помещений, образующих собой часть складского комплекса класса "А".

4 АНАЛИЗ РЫНКА

4.1 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2025 г. прирост ВВП составил 1,4% г/г после 0,7% г/г в феврале 2025 г. По итогам 1 кв. 2025 г. ВВП вырос на 1,7% г/г.[4]

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	1 кв. 2025
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,3	101,7**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	110,1
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	104,6	101,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,8	101,7
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	н/д
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,7	101,2	98,0	103,3	104,5	106,1	107,4	108,4**
Оборот розничной торговли	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,2	103,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2	97,5
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5	61,0***

Источник: Социально-экономическое положение России № 3 (2025 г.), https://www.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf, https://ptlc.ru/news/eksport-iz-rf-v-yanvare-marte-2025-goda-umenshilsya-na-4-3-po-dannym-banka-rf-obem-rossiyskogo-ekspo/
* Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям
** Оценка
*** *Расчет Оценщика, импорт за янв.-мар. 2024 г. составил 62,9 млрд долл. США, сокращение импорта за 1 кв. 2025 г. по сравнению с 1 кв. 2024 г. составило 3%.*

Индекс промышленного производства в марте 2025 г. вырос на 0,8% г/г после прироста на 0,2% г/г в феврале 2025 г. Прирост промышленного производства за 1 кв. 2025 г. в целом составил 1,1% г/г.

Темпы прироста выпуска обрабатывающей промышленности в марте 2025 г. увеличились до 4,0% г/г после 3,2% г/г в феврале 2025 г. В целом, прирост обрабатывающего сектора в 1 кв. 2025 г. составил 4,7% г/г.

Объём строительных работ в марте 2025 г. вырос на 2,6% г/г после прироста 11,9% г/г в феврале 2025 г. По итогам 1 кв. 2025 г. прирост в целом составил 6,9% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте 2025 г. увеличился на 2,4% г/г, как и в феврале 2025 г. В целом прирост потребительской активности в 1 кв. 2025 г. составил 3,2% г/г.

Оборот розничной торговли в марте 2025 г. вырос на 2,2% г/г в реальном выражении после аналогичного роста в феврале 2025 г. По итогам 1 кв. 2025 г. оборот увеличился на 3,2% г/г.[5]

Индекс потребительских цен

В марте 2025 г., по данным Росстата, потребительские цены выросли на 0,65% (в феврале 2025 г.- на 0,81%). С сезонной корректировкой в годовом выражении (с.к.г.) прирост цен составил 7,1% (в феврале — 7,5%, в 4 кв. 2024 г. — 12,9%,

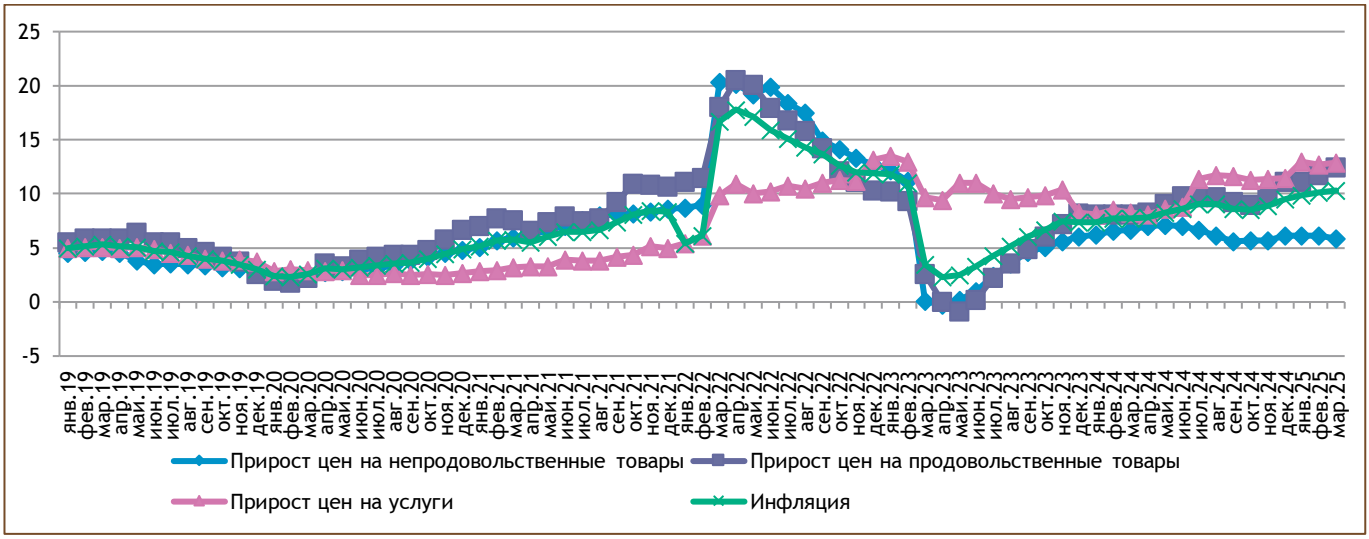
[4] https://www.economy.gov.ru/material/file/05707fc24aab6b7c1bccec469110c6cd/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2025_goda.pdf
[5] Министерство экономического развития Российской Федерации, О текущей ситуации в российской экономике (март 2025 г.), https://www.economy.gov.ru/material/file/05707fc24aab6b7c1bccec469110c6cd/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2025_goda.pdf

в 3 кв. 2024 г. — 12,1%, в 2 кв. 2024 г. — 7,9%, в 1 кв. 2024 г. — 5,3%). Годовая инфляция ускорилась до 10,34%, базовый ИПЦ увеличился до 9,65% (г/г).

Большинство показателей устойчивого роста цен продолжили снижаться к предыдущему месяцу (с.к.), хотя и оставались в основном значительно выше 4%. Это свидетельствует о том, что расширение внутреннего спроса по-прежнему опережает возможности наращивания физических объемов выпуска.

Замедление роста ИПЦ также было связано со снижением вклада товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой, но в меньшей степени по сравнению с устойчивыми компонентами. К примеру, подешевели яйца, сахар, электроника и средства связи (с.к.).[6]

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2019 г.-март 2025 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен № 3 (111), март 2025 г., https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2025-3/

Внешняя торговля

Стоимостный объем экспорта товаров в 1 кв. 2025 снизился на 4% г/г (в 4 кв. 2024: прирост на 7% г/г). Наибольший вклад в его уменьшение в январе-феврале 2025 г., по данным ФТС России, внесло сокращение стоимостного объема экспорта минеральных продуктов в условиях снижения мировых цен на нефть и уголь, добровольного снижения добычи нефти в связи с договоренностями ОПЕК+. Экспорт продовольствия и сельскохозяйственного сырья уменьшился в связи с менее значительным урожаем зерновых в 2025 г., чем в 2024 г., и ввиду снижения квоты на вывоз зерна[7]. Вместе с тем сокращение экспорта минеральных товаров и продовольствия в январе-феврале 2025 г. отчасти было компенсировано ростом стоимостного объема экспорта продукции химической промышленности, машин, оборудования, транспортных средств и других товаров. Стоимостный объем экспорта металлов и изделий из них тоже увеличился в январе-феврале 2025 г. в условиях более высоких мировых цен на многие цветные и драгоценные металлы[8]. Вместе с тем экспорт металлов сдерживали ограничения западных стран. В географической структуре экспорта доля Европы уменьшилась до 15% в январе – феврале 2025 г. Азия сохранила доминирующий вес – 76% российского экспорта товаров. В то же время доля Африки выросла до 6%.

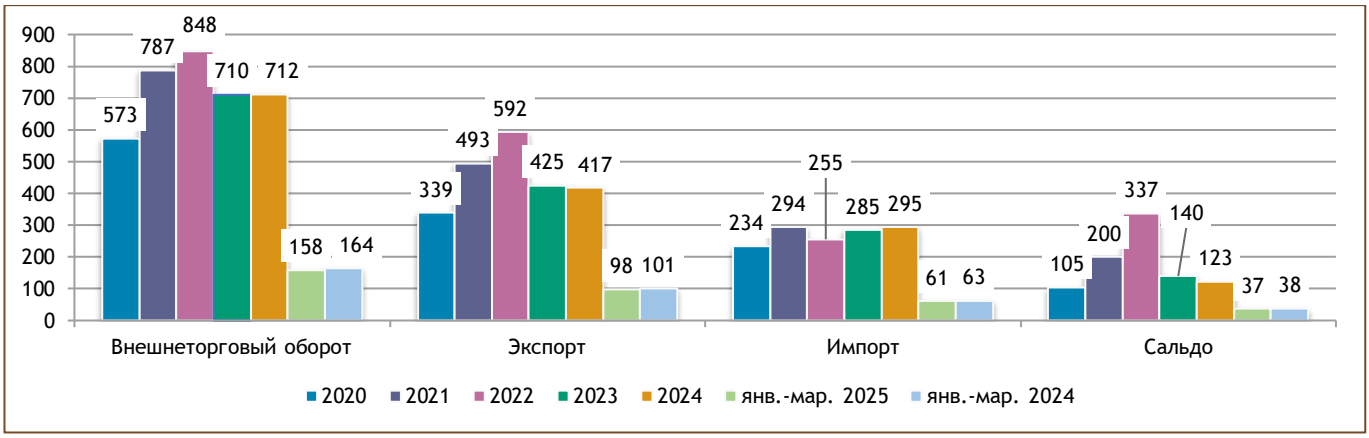
В 1 кв. 2025 г. стоимостный объем экспорта услуг уменьшился на 2% г/г (4 кв. 2024 г.: прирост на 3% г/г). Вместе с тем его динамика по видам услуг была неоднородной. Снижение экспорта обеспечивалось за счет транспортных услуг, услуг в сфере строительства и прочих услуг. При этом экспорт услуг по статье "Поездки" вырос в 1 кв. 2025 г. на 9% г/г после расширения в 2024 г., в том числе из-за увеличения числа приехавших в Россию иностранных граждан.[9]

Стоимостный объем импорта товаров в 1 кв. 2025 г. уменьшился на 3% г/г (4 кв. 2024 г.: рост на 11% г/г). Наибольший вклад в сокращение импорта в январе-феврале 2025 г., по данным ФТС России, внесла товарная группа "Машины, оборудование, транспортные средства и другие товары". Это связано со значительным уменьшением ввоза транспортных средств после очередного повышения утилизационного сбора с 01.01.2025 г. Кроме того, спрос на импорт снизился из-за роста процентной ставки по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. Импорт сдерживался высоким уровнем запасов. Поддержка ввоза товаров в Россию со стороны механизма параллельного импорта постепенно ослабевает в связи с сокращением соответствующего списка товаров.

[6] Банк России, Динамика потребительских цен № № 3 (111), март 2025 г., https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2025-3/
[7] Постановление Правительства Российской Федерации от 18.12.2024 г. № 1818.
[8] По данным ФТС России, размещенным на официальном сайте ФТС России в публикации "Итоги внешней торговли со всеми странами (январь – февраль 2025 г.)".
[9] Платежный баланс Российско Федерации № 1 (22), 1 кв. 2025 г., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55564/Balance_of_Payments_2025-1_22.pdf

В то же время рост внутреннего спроса к аналогичному периоду 2024 г. хотя и замедлился, но оставался высоким. Это поддерживало импорт, как и продолжающаяся переориентация с ЕС на поставщиков из других стран. По данным ФТС России, в январе-феврале 2025 г. ввоз товаров из Европы сократился на 9% г/г, тогда как импорт из стран Азии и Африки расширился. В результате доля Европы в российском импорте товаров снизилась до 24%, Азии – поднялась до 69%, а Африки – выросла до 2%.

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-янв.-мар. 2025 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries, https://www.kommersant.ru/doc/6821421, https://www.rbc.ru/economics/31/01/2025/679b31e29a794709bd165fdf
Примечание: импорт з а1 кв. 2025 г. определен Оценщиком, исходя из данных: импорт за янв.-мар. 2024 г. составил 62,9 млрд долл. США, сокращение импорта за 1 кв. 2025 г. по сравнению с 1 кв. 2024 г. составило 3%.

Валютный рынок

На валютном рынке соотношение экспортной выручки и платежей за импорт, а также спрос на рублевые активы определяли динамику валютного курса в течение марта 2025 г. Падение индекса доллара США (DXY) также способствовало поддержанию тренда на укрепление национальной валюты.

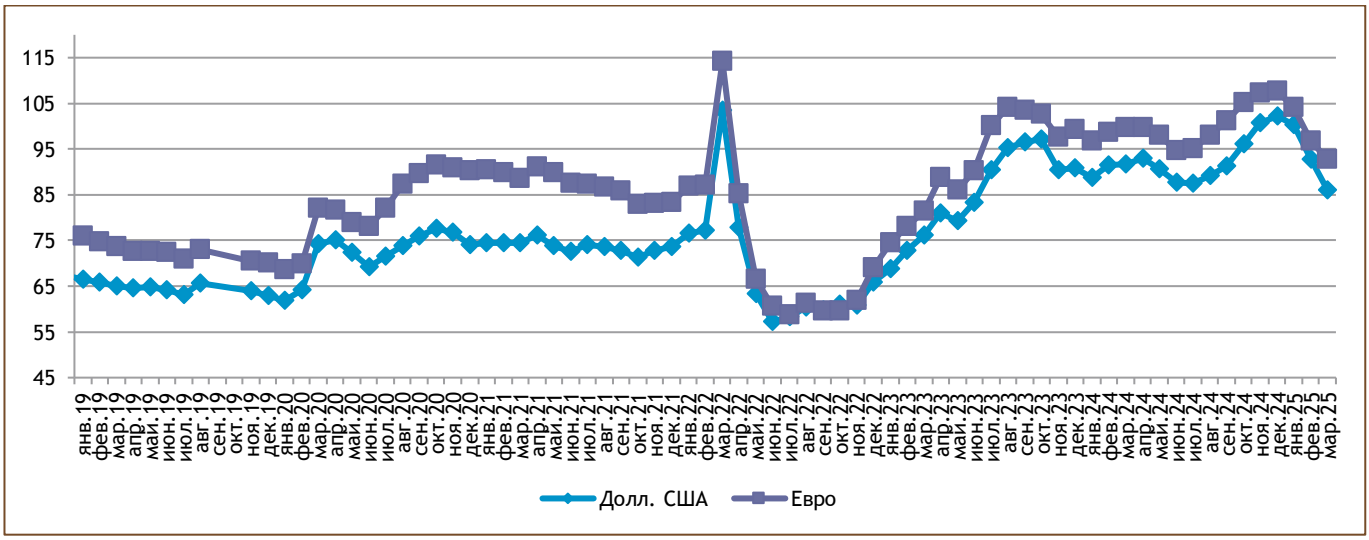
Средний курс доллара за 1 кв. 2025 г. составил 92,42 руб./долл. США, за 1 кв. 2024 г. - 90,80 руб./долл. США (прирост на 1,8%). При этом внутри месяца доллар США достигал минимальных значений более чем за полтора года, юань – за последние 9 месяцев.

Средний курс евро за 1 кв. 2025 г. составил 97,35 руб./евро, за 1 кв. 2024 г. - 98,50 руб./евро (сокращение на 1,2%).

На фоне укрепления рубля спреды на покупку/продажу наличной иностранной валюты продолжали сужаться.

Объем чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами снизился с 12,4 млрд долл. США в феврале 2025 г. до 10,2 млрд долл. США в марте 2025 г. на фоне негативной динамики цен на нефть, а также повышенных объемов продаж в предыдущем месяце из-за погашения рублевых обязательств рядом компаний.[10]

И. 4.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2019-март 2025 гг.



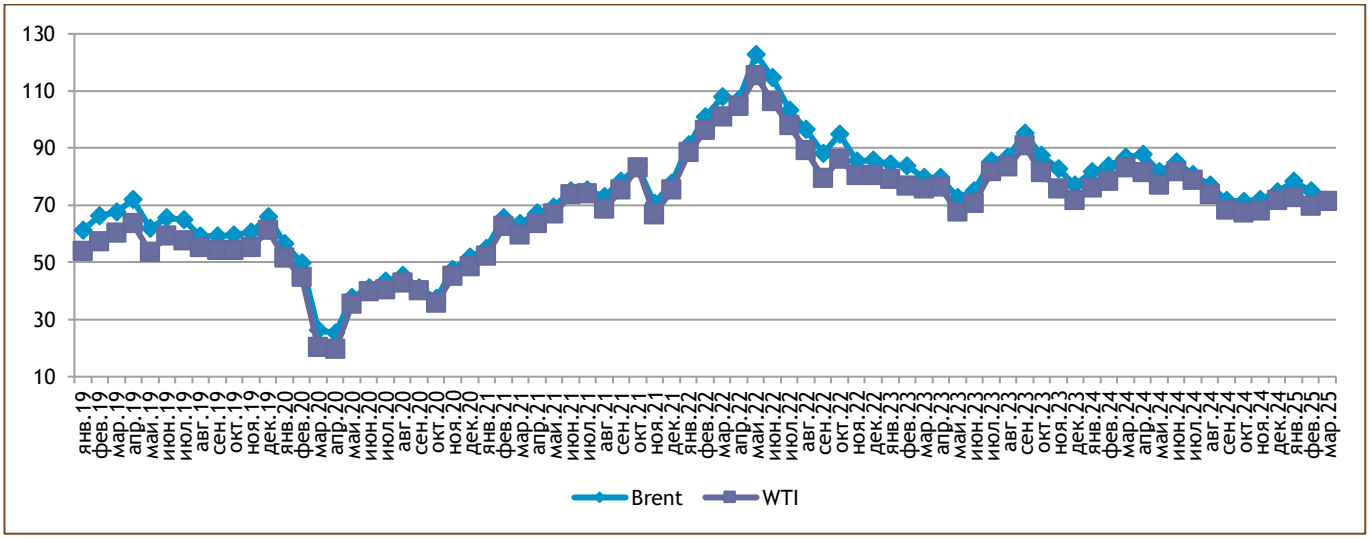
Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

[10] Банк России, Обзор рисков финансового рынка, март 2025 гг., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55531/ORFR_2025-3.pdf

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за 1 кв. 2025 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.) на 11%, составив 75,0 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 10%, составив 71,2 долл. США/баррель.

И. 4.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2019 г.-март 2025 г.



Источник: https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2024; https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2024

В 1 кв. 2025 г. спрос на нефть, по оценкам EIA, увеличился на 0,4 млн барр./сут. относительно 4 кв. 2024 г. и составил 103,5 млн барр./сут. Ключевыми регионами роста остаются Китай, Индия и прочие страны Азии, не входящие в ОЭСР.

По итогам 1 кв. 2025 г., согласно данным EIA, предложение нефти выросло на 0,1 млн барр./сут. и достигло 103,3 млн барр./сут. Страны ОПЕК+ увеличили добычу нефти на 0,4 млн барр./сут., в то время как США, наоборот, снизили.

По оценкам EIA, по итогам 1 кв. 2025 г. на рынке нефти сформировался дефицит в размере 0,2 млн барр./сут.

В результате ожидаемого наращивания предложения нефти со стороны стран ОПЕК+, а также из-за понижения оценок мирового спроса на нефть, начиная со 2 кв. 2025 г. на рынке нефти может сформироваться профицит и рост коммерческих запасов нефти.[11]

Рынок ценных бумаг

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями в марте 2025 г., по данным Московской биржи, составил 4,0 трлн руб. Среднедневной объем торгов – 149,4 млрд руб.

Количество торговых дней на рынке акций в марте 2025 г. – 27, в т.ч. 6 – в выходные дни.

Торги в выходные дни на рынке акций Московской биржи стартовали в экспериментальном режиме 01.03.2025 г.[12], на СПБ Бирже - с 01.02.2025 г. Подавляющий объем сделок приходился на розничных инвесторов. При этом биржевые торги в выходные дни проходили как дополнительные сессии понедельника, а также устанавливался ценовой коридор в зависимости от закрытия вечерней сессии пятницы

Усиление геополитических опасений привело к снижению большинства фондовых индексов Московской Биржи в марте 2025 г. По итогам марта 2025 г. Индекс МосБиржи снизился на 5,8% и составил 3 013 пунктов. Среди отраслевых индексов наибольшее снижение показали акции строительной и информационной отраслей (на 9,9% и 8,7% соответственно), также снижались акции электроэнергетической и телекоммуникационной отраслей (на 7,8% и 7,7% соответственно).

Среднедневной оборот рынка в марте 2025 г. снизился на 25% относительно февраля 2025 г. и составил 159,2 млрд руб., продолжая превышать среднедневной оборот в 2024 г. – 111,2 млрд руб.

Физические лица вернулись к совокупным нетто-покупкам акций и стали крупнейшими покупателями в марте 2025 г. (на сумму 36,2 млрд руб.). Месячные нетто-покупки они совершали впервые с июля 2024 г., при этом объем покупок стал самым крупным с августа 2023 г. Также нетто-покупки осуществляли нерезиденты из дружественных стран – на сумму 13,4 млрд руб. *(справочно: в начале апреля 2025 г. тенденция продолжилась)*.[13]

[11] Kept, Обзор рынка нефти (1 кв. 2025 г.), https://kept.ru/news/oil-market-review-1q-2025/?utm_source=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex.ru&utm_referrer=yandex.ru
[12] Московская биржа подвела итоги торгов в марте 2025 г., https://www.moex.com/n89049
[13] Банк России, Обзор рисков финансового рынка, март 2025 гг., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55531/ORFR_2025-3.pdf

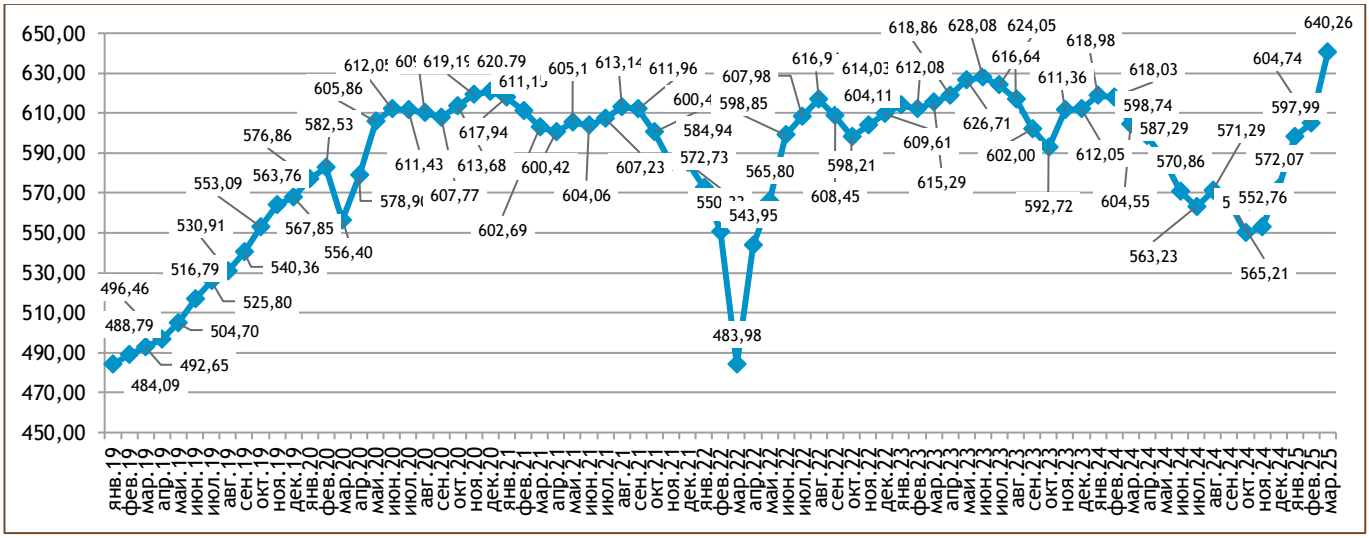
Рынок государственных ценных бумаг

В 1 пол. марта 2025 г. благодаря позитивному новостному фону доходности на рынке ОФЗ снизились. Однако уже во 2 пол. марта 2025 Г. они перешли к росту, чему способствовало сохранение умеренно жесткого сигнала по ДКП. В целом за март доходности ОФЗ снизились в среднем на 74 б.п. по всей длине кривой, при этом наибольшее снижение произошло на участке до 3 лет до погашения включительно, что привело к уменьшению наклона кривой доходностей ОФЗ.

Благодаря высокому спросу на ОФЗ с фиксированным купоном со стороны широкого круга инвесторов Минфин России разместил за март 2025 г. на аукционах ценные бумаги на сумму 610,0 млрд руб. Это позволило перевыполнить квартальный план заимствований на 40,3%. Наибольший спрос на аукционах ОФЗ в марте 2025 г. предъявили НФО в рамках доверительного управления, выкупив 49,5% от размещений.

СЗКО (системно значимые кредитные организации) увеличили объемы продаж на вторичном рынке и снизили покупки на аукционах ОФЗ, перейдя к нетто-продажам ОФЗ за месяц. Крупнейшими покупателями на вторичных торгах оставались НФО в рамках доверительного управления. Банки, не относящиеся к системно значимым, также нарастили покупки ОФЗ на вторичных торгах. Нетто-покупки наблюдались и со стороны нерезидентов из дружественных стран, за месяц они приобрели ОФЗ на сумму 25,1 млрд руб., что стало самым крупным объемом нетто-покупок на вторичном рынке с середины 2019 г.[14]

И. 4.5 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2019-март 2025 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие в 2025 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) *преддефолтное состояние*	CC (негативный) *очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен*
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) *(долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)*	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	C *(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)*	C *(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)*

[14] Банк России, Обзор рисков финансового рынка, март 2025 гг., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55531/ORFR_2025-3.pdf

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/?, https://countryeconomy.com/ratings/russia

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

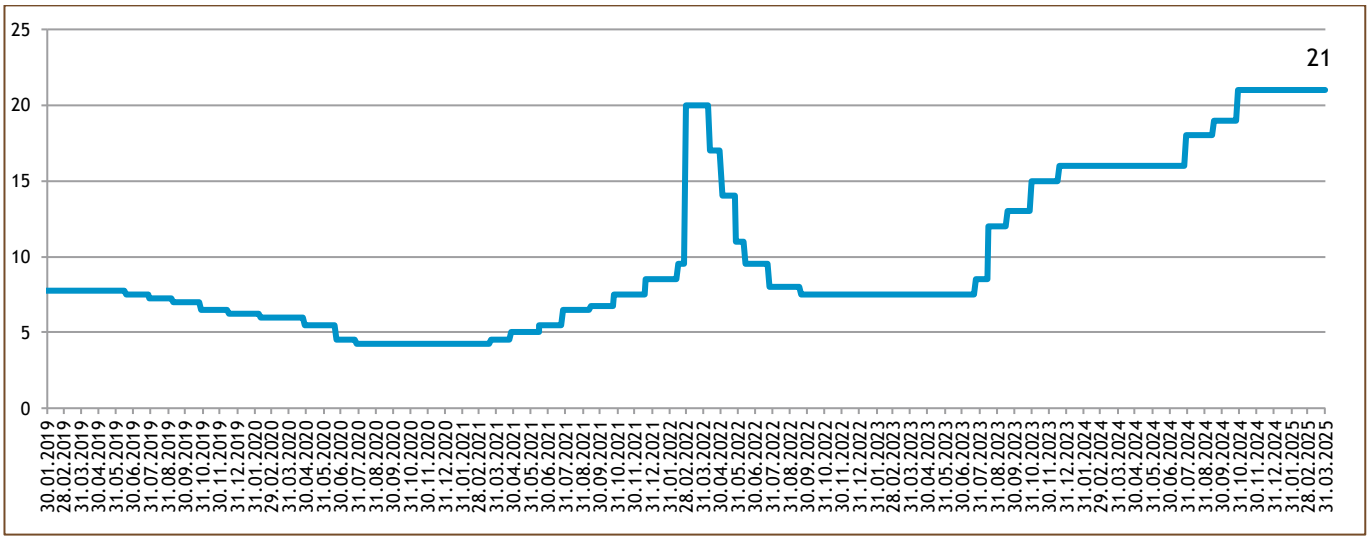
Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-1 кв. 2025 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до *8,50%*[15].
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до *12,00%*[16].
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до *13,00%*[17].
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до *15,00%*[18].
- С 18.12.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до *16,00%*[19].
- С 29.07.2024 г. - - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до *18,00%*[20].
- С 16.09. 2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до *19,00%*[21].
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до *21,00%*[22].[23]

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-1 кв. 2025 гг.:

- темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

И. 4.6 Ключевая ставка Банка России в 2019-1 кв. 2025 гг., %



Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

[15] https://cbr.ru/press/pr/?file=21072023_133000Key.htm
[16] https://cbr.ru/press/pr/?file=15082023_103000Key.htm
[17] https://cbr.ru/press/keypr/
[18] https://cbr.ru/press/pr/?file=27102023_133000key.htm
[19] https://cbr.ru/press/keypr/
[20] https://cbr.ru/rbr/dir_decisions/rsd_2024-07-26_20_01/
[21] https://cbr.ru/rbr/dir_decisions/rsd_2024-09-13_20_04/
[22] https://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm
[23] *Справочно: изменений ключевой ставки с 28.10.2024 г. по 31.03.2025 г. не происходило.*

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (ВШУ, февраль 2025 г.)	101,5	101,5	101,6
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025г.)	102,5	102,4	102,8
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	101,6	101,7	102,0
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2025 г.)	101,0-101,3	101,5-101,9	101,5-102,0
Индекс потребительских цен на середину года, %	***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"***	***9,4%***	***5,4%***	***4,1%***
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	9,3%	5,4%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	9,5%	5,6%	4,3%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 кв. 2025 г.)	9,3%	5,2%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2025 г.)	102,5-102,8	102,0-102,3	102,2-102,5
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025г.)	105,9	104,6	103,4
Курс доллара США, руб./долл. США	***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"***	***94,75***	***101,30***	***105,10***
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	95,20	102,40	106,70
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	94,30	100,20	103,50
Курс евро, руб./евро	***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" ****	***102,05***	***110,56***	***115,76***
Ключевая ставка Банка России, %	***Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"***	***20,3%***	***13,9%***	***8,9%***
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	20,0%	14,3%	9,7%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 кв. 2025 г.)	20,5%	13,5%	8,0%

Источники: приведены в таблице.
Примечание: Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников.
* Прогноз курса евро (руб./евро) рассчитан от консенсус-прогноза курса доллара США с учетом соотношения курсов евро к доллару США по данным прогноза МЭР РФ (Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г.)

4.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п.10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, здания, гостиницы, рестораны, склады);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Оцениваемые объекты представляют собой помещения складского и администратривно-бытового назначения, а также машиноместа в складском комплексе класса "А", расположенном на территории "PNK Парк Валищево". Класс качества Объекта определен в соответствии с международной классификацией складской недвижимости (см. Т. 4.4 ниже).

Т. 4.4 Классификация объектов складской недвижимости

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Конструктивные особенности					
1.1 Тип сооружения					
Характеристика	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели толщиной не менее 120 мм, железобетонные панели (опционально).	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности	Вновь построенное или реконструированное одноэтажное складское здание. Современное многоэтажное здание	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар
Комментарий	*Отклонение от прямоугольной формы не должно автоматически влечь понижение классности объекта. Требования к форме не применяются для не складских помещений в составе здания. Отступление от оптимальной формы должно оцениваться с учетом ее влияния на операционную эффективность. Толщина сэндвич-панелей должна определяться в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от региона строительства и температурного режима склада.*		*Количество этажей может быть более одного, при условии сохранения операционной эффективности.*		-
1.2 Эффективная высота хранения					
Характеристика	Не менее 12 м от уровня пола (высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций, оборудования).	Не менее 12 м от уровня пола	Высота от 8 м	Не менее 6 м	Высота от 4 м
Комментарий	*При выполнении иных требований для класса А+ высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А+*	*При выполнении иных требований для класса А -высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А*	-	-	*В случае многоэтажного строения, наличие грузовых лифтов/подъемников*
1.3 Сетка колонн					
Характеристика	12х24 м	12х24	Не менее 9х12 м	Не менее 6х6 м	-
Комментарий	*Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами и шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту*				-
1.4 Пол					
Характеристика	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием: полы с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону/пожарный отсек	Бетонный пол с антипылевым покрытием.	Ровный бетонный пол		-
1.5 Минимальная нагрузка на пол					
Характеристика	Не менее 7 т/кв. м	Не менее 6 т/кв. м	Не менее 4 т/кв. м		-
1.6 Зона разгрузки					

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Характеристика	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметизаторами ворот в количестве не менее 1 шт. на 800 кв. м складской площади	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 шт. на 1 000 кв. м складской площади	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 1 000 кв. м)	Автоматические ворота докового типа (dock shelters).	Ворота на нулевой отметке
	Наличие направляющих для колес перед доками	Наличие направляющих для колес перед доками			
	Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов – не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек	Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов – не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек			
Комментарий	*Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое.*			*Допускается наличие капитальной рампы для разгрузки/загрузки и движения складской техники с козырьком (для защиты от осадков)*	-
2. Технические и инженерные системы здания					
2.1 Электричество					
Характеристика	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей)		Резервирование электрических мощностей.		-
Комментарий	*Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/кв. м складской площади, но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.*		*Рекомендуемый критерий*		-
2.2 Наличие зарядных комнат					
Характеристика	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 кв. м на каждые 10 000 кв. м складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке.		
Комментарий	*Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым.*				-
2.3 Связь					
Характеристика	Наличие оптоволоконных сетей			Наличие оптоволоконных сетей	
Комментарий	*Желательно наличие не менее двух независимых провайдеров связи*	*Наличие не менее одного провайдера связи*	-	-	-
2.4 Температурный режим					

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Характеристика	Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°С при наружной температуре воздуха -35°С (исключая низкотемпературные режимы хранения)		Наличие системы отопления		
2.5 Водоснабжение и водоотведение					
Характеристика	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами				-
2.6 Системы противопожарной безопасности					
Характеристика	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации.	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации.	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматических систем пожаротушения.		-
	Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью	Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.			
Комментарий	-	*Обязательное условие для помещений с высотой хранения более 5,5 м.*	-	-	-
2.7 Эффективное использование энергоресурсов					
Характеристика	Применения энергосберегающих технологий, например: • дополнительное утепление кровли и периметра здания; • использование энергосберегающих ламп, датчиков движения;	-	-	-	-
3. Характеристика земельного участка					
3.1 Территория					
Характеристика	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны.	Огороженная и круглосуточно охраняемая территория.		Охрана по периметру территории
	Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса.	Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса			
	Площадь застройки – 40-50% от общей площади земельного участка.	Площадь застройки – до 50% от общей площади земельного участка.	Площадь застройки – до 50-55% от общей площади земельного участка	Площадь застройки – до 65% от общей площади земельного участка	
Комментарий	*Исключения: "городские склады", где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.*	*Исключения: только когда данный параметр не может быть выполнен по объективным причинам. Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.*	*Рекомендуемый критерий*		-

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
3.2 Организация движения					
Характеристика	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м.	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м.	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам.		Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей
	Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию	Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию			
	Наличие пожарных проездов.	Наличие пожарных проездов			
Комментарий	*Обязательное условие - наличие КПП с высокой пропускной способностью. При этом вторым выездом может быть пожарный проезд.*	*Вторым выездом может быть пожарный проезд*	-	-	-
3.3 Парковка					
Характеристика	Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 кв. м складских площадей или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд. Наличие парковочных мест на территории: • большегрузные автомобили: не менее одного м/м на 800 кв. м складских помещений; • легковые автомобили: не менее одного м/м на 75 кв. м офисной площади		Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей.		-
Комментарий	*Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны небольшие отступления от пропорции. Для "городских складов", а также для складов "последней мили" допускается существенное отступление от пропорции.*	*Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса). Возможны разумные отступления от пропорции.*	*Рекомендуемый критерий*		-
4. Прочие характеристики					
4.1 Офисные площади					

Критерий	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Характеристика	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • серверные комнаты; • раздевалки для персонала; • комната приема пищи.		Наличие офисно-бытовых помещений при складе, в том числе: • офисные помещения; • санитарные узлы (туалеты, душевые); • подсобные помещения; • раздевалки для персонала.		Офисные помещения при складе. Наличие вспомогательных помещений при складе
Комментарий	*Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.*		-		-
4.2 Дополнительно					
Характеристика	Опытный девелопер. Наличие системы управления зданием для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности.		В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее одного на 1 000 кв. м складской площади).		Железнодорожная ветка

Источник: Методические рекомендации по классификации объектов складской недвижимости компании NF (https://media.kf.expert/cms/klassifikatsiya_skladov_2023.pdf), Классификация по складам 2023 г. (https://rgud.ru/documents/Дайджест.%20Склады%20I%20кв.%202024.pdf)

Вывод: учитывая характеристики оцениваемого объекта и выводы НЭИ, Объект был отнесен к сегменту высококлассной складской недвижимости. Далее Оценщик анализирует рынок высококлассной складской недвижимости, а также рынок земельных участков промышленного назначения Московской области.

4.3 АНАЛИЗ РЫНКА ВЫСОКОКЛАССНОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ I КВ. 2025 Г.

Предложение

По данным аналитического обзора NF Group, по итогам I кв. 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 262 тыс. кв. м качественных складских объектов классов А и В, что в 1,7 раза превышает аналогичный показатель предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26 178 тыс. кв. м.

Помимо складских объектов А и В классов, в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 65 тыс. кв. м. Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 570 тыс. кв. м.

По итогам 2025 г. совокупный объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 2 700 тыс. кв. м, что станет максимальным значением за всю историю наблюдений. Среди объема ввода 2025 г. 51% площадей является спекулятивным, на проекты в формате build-to-suit придется 30%, оставшиеся 19% – проекты собственного строительства. В абсолютных значениях объем спекулятивного строительства составит порядка 1 400 тыс. кв. м, что станет максимальным значением с 2014 г. Помимо спекулятивных проектов на рынке также будет предлагаться часть площадей, которые изначально строились как build-to-suit-проекты, ввиду потенциального предложения площадей в субаренду в данных объектах. Показатель доли свободных площадей итогам I кв. 2025 г. достиг 1,3% (+0,6 п. п. с начала года) с учетом предложения субаренды, из которых на прямую аренду пришлось 0,9%. Суммарный объем доступных для аренды с заездом в I кв. 2025 г. качественных складских площадей в Московском регионе составил 336 тыс. кв. м , из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 239 тыс. кв. м, по предложениям субаренды – 97 тыс. кв. м.

По данным обзора аналитического центра Ricci, основной объем введенных площадей сосредоточен на южном (56%) и северном (23%) направлениях, где введены крупнейшие объекты ИП «NK Парк Вешки 2» (76 300 кв. м) РЦ «Магнит Подольск» (68 000 кв. м) и СК «Армада Парк Боброво» (67 500 кв. м).

Т. 4.5 Примеры складских комплексов, введенных в I кв. 2025 г. и строящихся объектов, заявленных к вводу в 2025 г.

№	Объект	Направление	Площадь, кв. м	Класс	Тип строительства
		Введенные в эксплуатацию объекты			
1	NK Парк Вешки 2	Дмитровское	76 300	А	Спекулятивно
2	СК Армада Парк Боброво	Симферопольское	67 500	А	Спекулятивно
3	РЦ Чижик Старая Купавна	Горьковское	16 400	А	BTS
4	ЛП Внуково-2	Киевское	9 300	А	BTS
		Строящиеся объекты			
5	Ozon Терехово	Калужское	189 200	А	BTS
6	Ozon Ватутинки	Калужское	134 800	А	BTS
7	RBNA Шишкин лес	Калужское	170 000	А	Спекулятивно
8	NK Парк Домодедово 2 (ВкусВилл)	Симферопольское	118 500	А	BTS
9	VS Никольское 2	Дмитровское	111 500	А	Спекулятивно
10	Ozon Старая Купавна	Горьковское	104 300	А	BTS
11	RBNA Парк М-4	М-4	89 900	А	Спекулятивно
12	Parametr Прпомышленный парк Кувекино	Калужское	77 300	А	Спекулятивно
13	Логопарк Кошерово	Егорьевское	59 000	А	Спекулятивно
14	ИП Южный	М-4	42 200	А	Спекулятивно
15	Старая Купавна	Горьковское	28 800	А	Спекулятивно
16	Лакония	Каширское	17 500	А	Спекулятивно
17	NK Парк Пушкино 2 (Belligen)	Ярославское	30 000	А	BTS

Источник: Ricci (https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-itogi-i-kv-2025-goda-/)

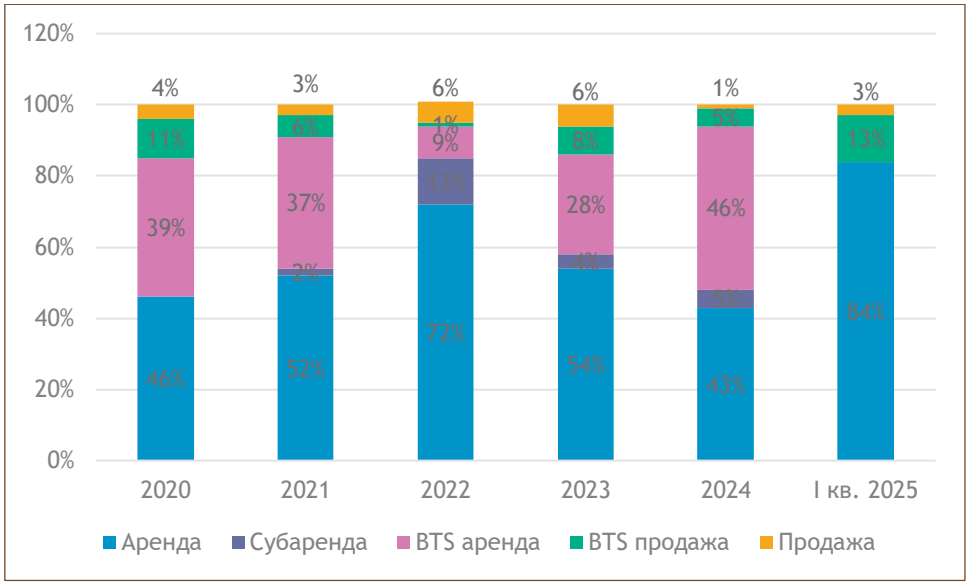
Спрос

По данным аналитического обзора NF Group, объем сделок в Московском регионе достиг 333 тыс. кв. м. Доля Московского региона в объеме сделок по всей стране составила 67%. По итогам 2025 г. объем сделок в регионе может достигнуть 2 млн. кв. м. Структура спроса на складские площади значительно изменилась: производственные компании заняли 45%

общего объема заключенных в стране с начала года сделок, а доля e-commerce сократилась до 15%, тогда как по итогам 2024 г. на онлайн-торговлю пришлось 58% объема сделок.

На сделки спекулятивной аренды пришлось 84% поглощения I кв., сделки BTS-аренды заняли 13% объема поглощения. Оставшиеся 3% пришлось на сделки спекулятивной продажи.

И. 4.7 Распределение по типу сделок



Источник: NF Group Research, https://kf.expert/publish/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskij-region-1-kvartal-2025

Крупнейшими сделками, заключенными в I кв., стали: аренда 41,5 тыс. кв. м компанией "Wildberries" в "ЛП Софьино", компанией "Centos" 33,5 тыс. кв. м в МОРП Дорохово и компанией "GTLS" 21,9 тыс. кв. м в NK парк Домодедово 2.

Коммерческие условия

Цены продажи

По данным аналитики компании Ricci, диапазон средних цен продажи сухого склада класса А по итогам I кв. 2025 г. составил 85 000 - 90 000 руб./кв. м без НДС.

По данным аналитики компании NF Group, диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А по итогам I кв. 2025 г. составил 80 000 - 110 000 руб./кв. м без учета НДС.

Ставки аренды

По данным аналитического обзора NF Group, по итогам I кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 12 320 руб. за кв. м в год (без НДС и OPEX) (+3% с начала года) – на фоне увеличения доли свободных площадей темпы роста арендных ставок замедлились.

Помимо вышеуказанных факторов девелоперы также готовы предлагать арендаторам скидки, размер которых может составить до 10% ставки аренды. К концу года ожидается снижение средневзвешенной ставки аренды до итогового значения 2024 г. на уровне 12 тыс. руб./кв.м /год без учета НДС и OPEX по причине как значительного объема ввода спекулятивных площадей, так и снижения прогнозируемого объема сделок.

Согласно аналитике компании Nikoliers, по итогам I кв. 2025 г. базовая средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые складские помещения Московского региона составила рекордные 12 800 руб./кв. м/год, показав рост за квартал на 1,9%. Темп роста ставок замедляется.

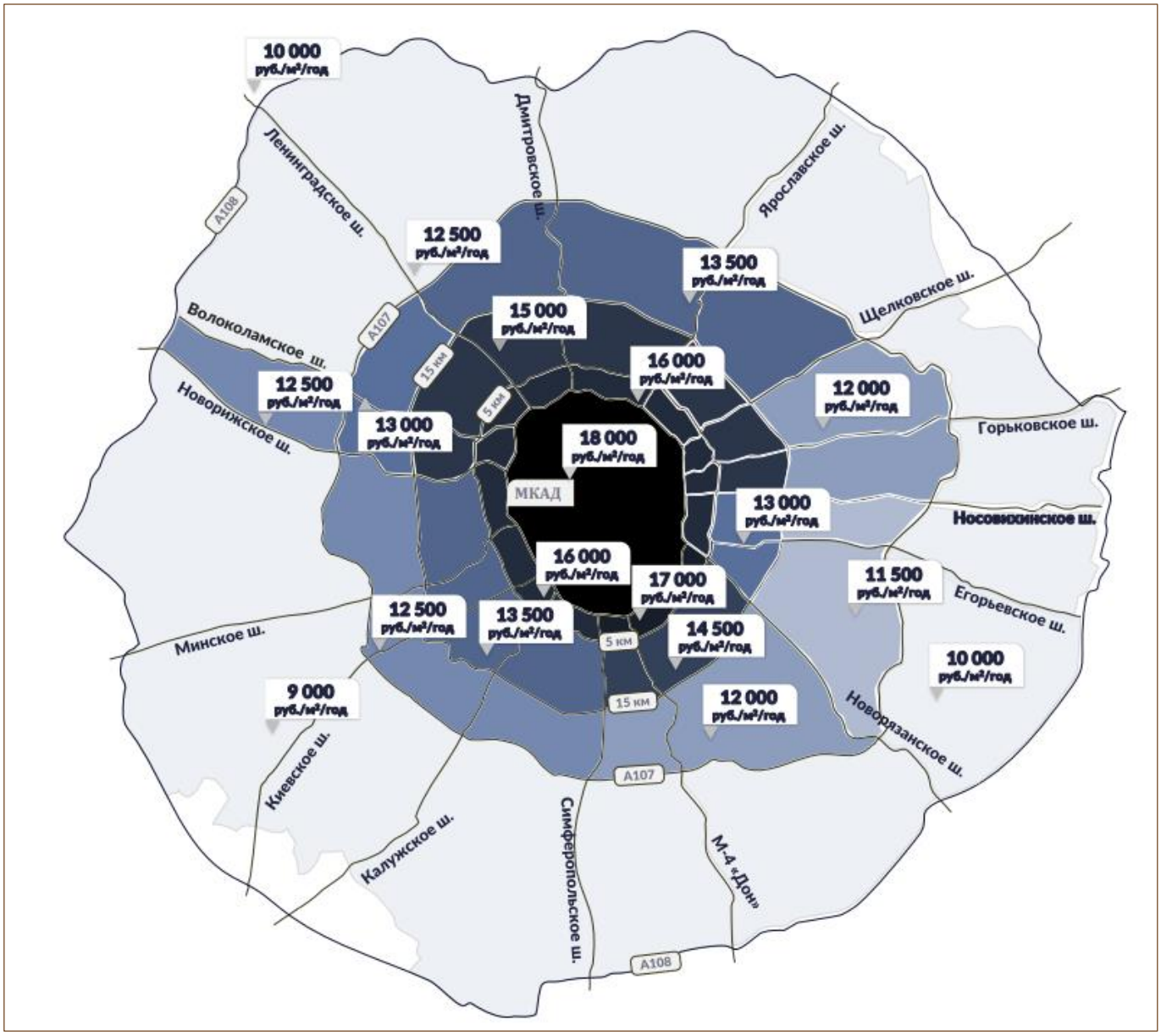
Уровень запрашиваемой базовой арендной ставки варьируется в зависимости от удаленности от МКАД. В пределах 10 км средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса А может достигать 21 тыс. руб./кв. м/год (triple net). Одновременно с этим качественные складские опции, находящиеся на расстоянии более 60 км от МКАД, уже предлагаются по ставке конца прошлого года.

По данным Commonwealth Partnership, диапазон запрашиваемых ставок аренды варьируется от 10 900 до 15 300 руб./кв. м/год в зависимости от удаленности от МКАД.

По данным обзора аналитического центра Ricci, по итогам I кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на существующие сухие склады составила 12 200 руб./кв. м/год без учета НДС и OPEX.

Далее приведен уровень средних запрашиваемых арендных ставок по направлениям Московской области, по данным аналитического отчета Ricci.

И. 4.8 Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на склады класса" А" в Московском регионе итогам I кв. 2025 г., руб./кв. м/год без учета НДС и OPEX



Источник: https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-itogi-i-kv-2025-goda-/

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Среди ценообразующих факторов складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, факторы:

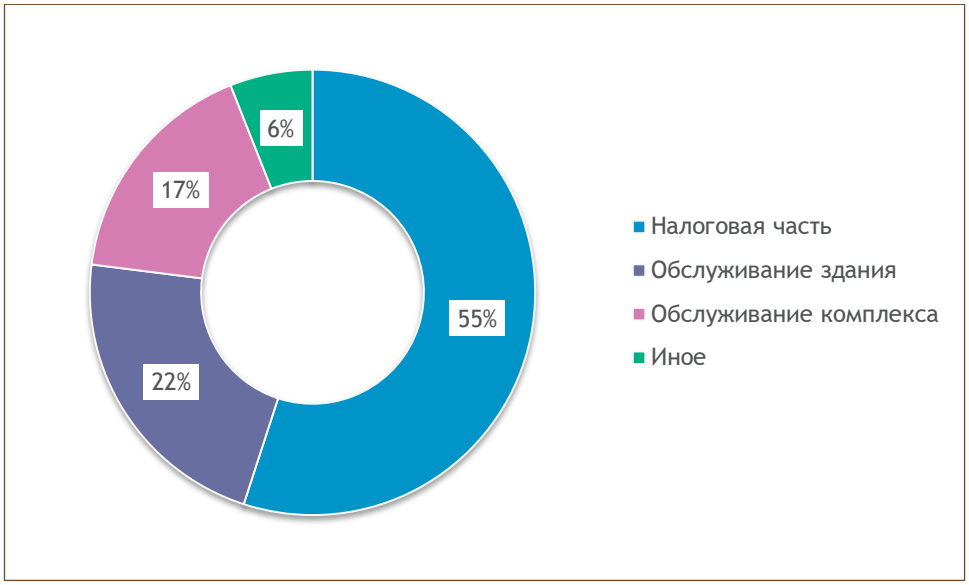
- факторы, связанные с местоположением - расстояние до МКАД, удаленность от основных транспортных магистралей;
- общая площадь улучшений - объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- структура площадей складского комплекса - цена складского комплекса будет зависеть от соотношения в нем складских помещений и помещений офисного (административно-бытового) назначения, наличия холодильных и морозильных складов, которые оцениваются на рынке выше, чем сухие отапливаемые склады.
- общая площадь земельного участка в составе объекта: возможность маневрирования грузового транспорта, организации стоянок грузового и легкого транспорта, новое строительство;
- состояние/уровень внутренней отделки складских помещений — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект.

Операционные расходы

По данным аналитики компании NF Group, величина операционных расходов по итогам I кв. 2025 г. для стандартного сухого склада класса А находится в диапазоне от 1 600 до 2 500 руб./кв. в год без учета НДС.

Структура операционных расходов в складских комплексах согласно данным аналитического отчета CMWP приведена далее.

И. 4.9 Структура операционных расходов согласно данным аналитического отчета CMWP по состоянию на июнь 2023 г.



Источник: CMWP, Складская недвижимость. Структура арендного платежа, июнь 2023

Уровень вакантных площадей

Согласно данным аналитики NF Group, показатель доли свободных площадей итогам I кв. 2025 г. достиг 1,3% (+0,6 п. п. с начала года) с учетом предложения субаренды, из которых на прямую аренду пришлось 0,9%. Суммарный объем доступных для аренды с заездом в I кв. 2025 г. качественных складских площадей в Московском регионе составил 336 тыс. кв. м, из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 239 тыс. кв. м, по предложениям субаренды – 97 тыс. кв. м.

По данным аналитиков компании Nikoliers, доля вакантных площадей на рассматриваемом рынке перешагнула отметку в 1,0% и зафиксировалась на уровне 1,1%, показав рост за три месяца на 0,6 п.п. Наиболее острый дефицит вакантных площадей фиксируется на юго-западном — 0,4% и северо-западном направлении — 0,6%. По итогам года ожидается увеличение уровня вакантности в регионе до 1,9%, что вызвано крупным объем ввода спекулятивного предложения, ощутимую долю которого составляют проекты Light Industrial различного качества.

Сводные данные об уровне вакантных площадей в высококлассных складских комплексах Московского региона южного направления по данным различных аналитических компаний приведены в таблице ниже.

Т. 4.6 Уровень вакантных площадей в высококлассных складских комплексах Московского региона по итогам I кв. 2025 г.

Аналитик	Уровень вакантности, %	Период	Источник
Nikoliers (Юг)	1,3%	I кв. 2025	https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf
NF (Юг)	0,9%	I кв. 2025	https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/849/NF%20Group_Рынок%20складской%20недвижимости.%20Московский%20регион.%20Итоги%20I%20кв.%202025.pdf

Источник: данные источников, указанных в таблице

Ставки капитализации

Т. 4.7 Ставки капитализации высококлассной складской недвижимости Московского региона по итогам I кв. 2025 г.

Аналитик	Диапазон ставки капитализации		Среднее значение	Период	Источник
	Минимальное значение	Максимальное значение			
Nikoliers	11,0%	12,5%	11,8%	I кв. 2025	https://nikoliers.ru/upload/iblock/7ee/o6h1rbxnscor4h2dj9kj04tk62lidown.pdf
NF	11,0%	13,0%	12,0%	I кв. 2025	https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-1-kvartal-2025
C&W	10,5%	12,0%	11,3%	I кв. 2025	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
IBC Real Estate	11,3%	12,5%	11,9%	I кв. 2025	https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/c14/eje0lxiq9w73km37znj671k9sutlb7n3/IBC-Real-Estate_Q1-2025_Investment_Russia.pdf
CORE.XP	11,3%	12,3%	11,8%	I кв. 2025	https://new.core-xp.ru/upload/iblock/4e5/yna6h33mbw6t1u1hy3mbxhez3lrni0tw.pdf
Ricci	11,5%	15,0%	13,5%	I кв. 2025	https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-itogi-2024-goda/
Ассоциация развития рынка недвижимости "Статриэлт"	11,0%	11,0%	11,0%	I кв. 2025	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3787-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda
СМАО (Москва)	12,25%	14,25%	13,25%	I кв. 2025	https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf?ysclid=mcbqpq7ep0713061887

Источник: данные аналитических агентств и справочников

Анализ фактических данных о ценах предложений и ставок аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

Анализ фактических данных о ценах продажи и ставок аренды на складскую недвижимость в Московской области является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Т. 4.8 Выборка предложений по продаже складских комплексов класса "А", сопоставимых с оцениваемым объектом в Московской области по состоянию на дату оценки

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена за 1 кв. м, руб. с НДС	Источник информации (ссылка)
1	Московская обл., г. Домодедово, СНТ Маяк, 101	16 441,2	1 584 552 000	96 377	https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklad_vyezd_na_tskad_4246428429?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OilyM1FSQzVCNVpxMlJvaWttIjt9mVLrSz8AAAA
2	г. Москва, пос. Первомайское, ул. Рабочая, 1	41 839,0	4 536 000 000	108 416	https://www.cian.ru/sale/commercial/306682531/
3	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Кучино, ПНК Парк Домодедово-2 территория	35 964,0	3 538 857 600	98 400	https://www.cian.ru/sale/commercial/317775472/
4	Московская обл., Подольский р-н, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69, стр. 2	43 504,3	3 610 856 960	83 000	https://realty.yandex.ru/offer/3941757984978420362/#location
	Минимальное значение			***83 000***	
	Максимальное значение			***108 416***	

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

Цены предложений на объекты высококлассной складской недвижимости, сопоставимой с оцениваемым объектом, в Московской области колеблются в диапазоне *от 83 000 до 108 416 руб./кв. м с НДС*.

Необходимо отметить, что приведенный диапазон стоимости определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитывается корректировка на торг, а также корректировки на параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, площадь, структуру площадей (функциональное назначение частей складского комплекса) и т.п.). Итоговая рыночная и справедливая стоимости оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Оценщиком также были проанализированы существующие на дату оценки предложения по аренде складских помещений в комплексах класса "А", в Московской области.

Т. 4.9 Выборка предложений по аренде складских помещений в комплексах класса "А", в Московской области, являющихся аналогами оцениваемого объекта, по состоянию на дату оценки

№	Местоположение	Площадь в аренду, кв. м	Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год, с НДС, с ОР без КП	Ставка аренды за 1 кв. м, руб./год, без НДС, с ОР без КП	Источник информации (ссылка)
1	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, А-107, Каширо-Симферопольский перегон, 9-й километр, 5Ас2	2 500,0	16 000	13 333	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_2500_m_4573832060?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqaVBEbDlQMktaNjh4N3huIjt96PzKmz8AAAA
2	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, А-107, Каширо-Симферопольский перегон, 9-й километр, 5Ас5	53 215,0	16 200	13 500	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/313230385/
3	Московская обл., г. о. Подольск, д. Коледино, ул. Троицкая, 20	8 025,0	15 500	12 917	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/300892823/
4	Московская обл., г. о. Домодедово, с. Долматово	1 450,0	14 069	11 724	https://www.cian.ru/rent/commercial/317880219/
5	Московская обл., Домодедово, мкр. Белые столбы, А-107 1-й километр территория	16 441,2	16 200	13 500	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/313479985/
6	Московская обл., Домодедово, мкр. Белые столбы, Склады 104 владение, с5/1	9 121,0	16 900	14 083	https://domodedovo.cian.ru/rent/commercial/316721046/
7	Московская обл., Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 23А	20 689,0	17 160	14 300	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/318176339/
8	Московская обл., г. о. Подольск, д. Бережки, М-2 Крым, 43-й км, вл1с1	1 000 - 10 000	12 578	10 482	https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/317199856/
9	Московская обл., г. о. Домодедово, Государственного племенного завода Константиново поселок, 9	16 400,0	13 376	11 147	https://www.cian.ru/rent/commercial/318019361/
10	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Кучино, ПНК Парк Домодедово-2 территория	11 250,0	16 000	13 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/312147368/
	Минимальное значение		***12 578***	***10 482***	
	Максимальное значение		***17 160***	***14 300***	

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

Ставки аренды на объекты высококлассной складской недвижимости в Московской области, являющихся аналогами оцениваемого объекта, колеблются в диапазоне *от 12 578 до 17 160 руб./кв. м/год с НДС с ОР, без КП и от 10 482 до 14 300 руб./кв. м/год без НДС с ОР, без КП*.

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны ставок аренды определены по предложениям об аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитывается корректировка на торг, а также корректировки на параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, площадь и т.д.) Итоговая рыночная и справедливая стоимости оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Прогноз

По прогнозам аналитиков компании NF Group, по итогам 2025 г. объём ввода в эксплуатацию качественных складских площадей может составить 2,7 млн. кв. м, что станет рекордным значением, при этом половина этого объема будет представлена спекулятивными проектами. Доля транзакций формата build-to-suit в объеме сделок снизится по причине дорогого заёмного финансирования. Основной объем сделок будет совершаться со спекулятивными площадями, которыми пополнится рынок. По итогам года объем сделок ожидается на уровне 2 млн. кв. м, что на 15% ниже значения 2024 г.

По прогнозам Commonwealth Partnership, рынок складской недвижимости продолжает существовать в жестких экономических условиях, что оказывает влияние на ключевые показатели. По итогам 2025 г. ожидается увеличение объемов нового строительства до 1,7 млн кв. м. Фактором поддержки роста показателя станет высокая деловая активность прошлого года. По итогам 2024 г. было заключено 48% BTS сделок, ввод в эксплуатацию объектов, по которым запланирован на 2025 г. Тренд замедления деловой активности, начавшийся в конце 2024 г., сохранится и в текущем году. По итогам 2025 г. ожидается снижение спроса до 2,2 млн кв. м. В 2025 г. вакансия продолжит расти и достигнет 2,5%. Однако дефицит свободных площадей сохранится. Галопирующий рост ставки закончился. В связи с тем, что рынок складской недвижимости вошел в фазу стабилизации по итогам 2025 г. показатель будет находиться в диапазоне 12 000 – 12 200 руб. / кв. м / год.

С учетом возможного начала смягчения экономического фона в конце 2025 года на рынке складской недвижимости ожидается активизация спроса. Причем рост активности со стороны интересантов в наращивании складских площадей будет происходить более быстрыми темпами, чем девелопмент, что приведет к снижению доли свободных площадей до 2%. Новое строительство по итогам 2026 г. снизится на 29% и составит 1,2 млн кв. м.

При условии снижения ключевой ставки в конце 2025 г. девелоперы заявят спекулятивные проекты, ввод которых придется на 2026-2027 гг. В 2027 г. прогнозируется рост спроса до 2,9 млн кв. м. В связи с тем, что в 2027 г. ожидается рост объема ввода спекулятивных объектов, в 2026-2027 гг. ставка аренды будет расти в пределах прогнозируемой инфляции и сохранится в диапазон 12 600 – 13 000 руб. / кв. м / год.

Выводы:

- По данным обзора NF Group, по итогам I кв. 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 262 тыс. кв. м качественных складских объектов классов А и В, что в 1,7 раза превышает аналогичный показатель предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26 178 тыс. кв. м.
- По данным обзора NF Group, объем сделок в Московском регионе достиг 333 тыс. кв. м. Доля Московского региона в объеме сделок по всей стране составила 67%.
- По данным компании Ricci, диапазон средних цен продажи сухого склада класса А по итогам I кв. 2025 г. составил 85 000 - 90 000 руб./кв. м без НДС.
- По данным компании NF Group, диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А по итогам I кв. 2025 г. составил 80 000 - 110 000 руб./кв. м без учета НДС.
- По данным NF Group, по итогам I кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А по зонам разной удаленности от МКАД и направлениям составила 12 320 руб. за кв. м в год (без НДС и OPEX) (+3% с начала года) – на фоне увеличения доли свободных площадей темпы роста арендных ставок замедлились. Средневзвешенная ставка аренды на склады класса А внутри МКАД составляет 16 000 - 19 000 руб./кв. м без НДС и OPEX, по мере удаления от МКАД ставки аренды снижаются.
- Доля свободных складских площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне. Как отмечают эксперты, предпосылки для роста показателя вакантных площадей отсутствуют.
- По данным крупнейших аналитических агентств, уровень ставок капитализации высококлассных складов в Московской области лежит в диапазоне от 10,5% до 15,0%.
- Цены предложений на объекты высококлассной складской недвижимости, сопоставимой с оцениваемым объектом, в Московской области колеблются в диапазоне от 83 000 до 108 416 руб./кв. м с НДС.
- Ставки аренды на объекты высококлассной складской недвижимости в Московской области, являющихся аналогами оцениваемого объекта, колеблются в диапазоне от 10 482 до 14 300 руб./кв. м/год без НДС с ОР, без КП.

4.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ I КВ. 2025 Г.

Общая ситуация

На фоне обострения геополитического конфликта и антироссийских санкций российская экономика столкнулась с усиленным внешним давлением. Иностранные компании ежедневно объявляют о приостановке работы в России, причем в одних случаях это связано с принципиальной позицией и санкциями, а в других — с нарушением логистики и нестабильностью рубля по отношению к другим валютам.

В условиях текущей экономической ситуации столичные власти посчитали необходимым принять ряд дополнительных мер по поддержке граждан и бизнеса. Правительство Московской области запустило механизм передачи земли инвесторам под проекты в сфере импортозамещения. Ранее в регионе была принята программа поддержки развития импортозамещения, в рамках которой земельные участки для строительства предприятий бизнес сможет получить в аренду сроком на три года по ставке 1 рубль в год. Льготная арендная плата может быть установлена по договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Московской области, и участков, госсобственность на которые не разграничена.

В перечень импортозамещающих отраслей, попадающих под меры поддержки, вошли сельское хозяйство, производство пищевых продуктов и одежды, химических веществ и химических продуктов, лекарств, резиновых и пластмассовых изделий, электроники и оптических изделий.

В Московской области по итогам 2024 года участникам программы "Земля за 1 рубль" под размещение импортозамещающих производств передано в общей сложности более 200 гектаров земли.

Предложение

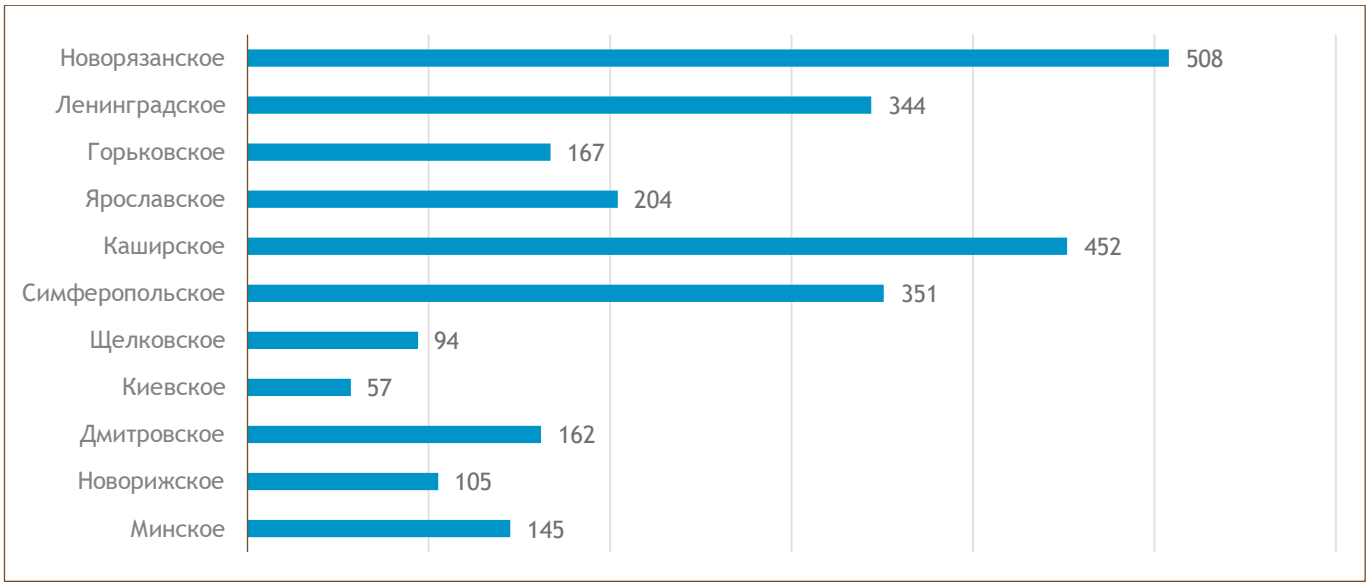
Больше 2,5 тыс. гектар земли доступно инвесторам в индустриальных парках Подмосковья, сообщает заместитель председателя правительства – министр инвестиций, промышленности и науки Московской области Екатерина Зиновьева.

"Для реализации инвестиционных проектов в промышленности и не только в индустриальных парках Московской области бизнесу доступно 2527 га. Это территории либо с уже готовой инфраструктурой, либо площадки, где такая инфраструктура будет создана. На этих территориях можно построить предприятия практически любого масштаба. Всего в области работают 72 индустриальных парка, еще 27 находятся на этапе создания. Крупные рынки сбыта продукции – рядом, актуальные программы господдержки – работают, сопровождение в реализации – обеспечивает инвестиционный блок подмосковного правительства", - сказала зампред Екатерина Зиновьева.

Общая площадь действующих и создаваемых индустриальных парков Московской области уже приблизилась к отметке в 7 тысяч га.

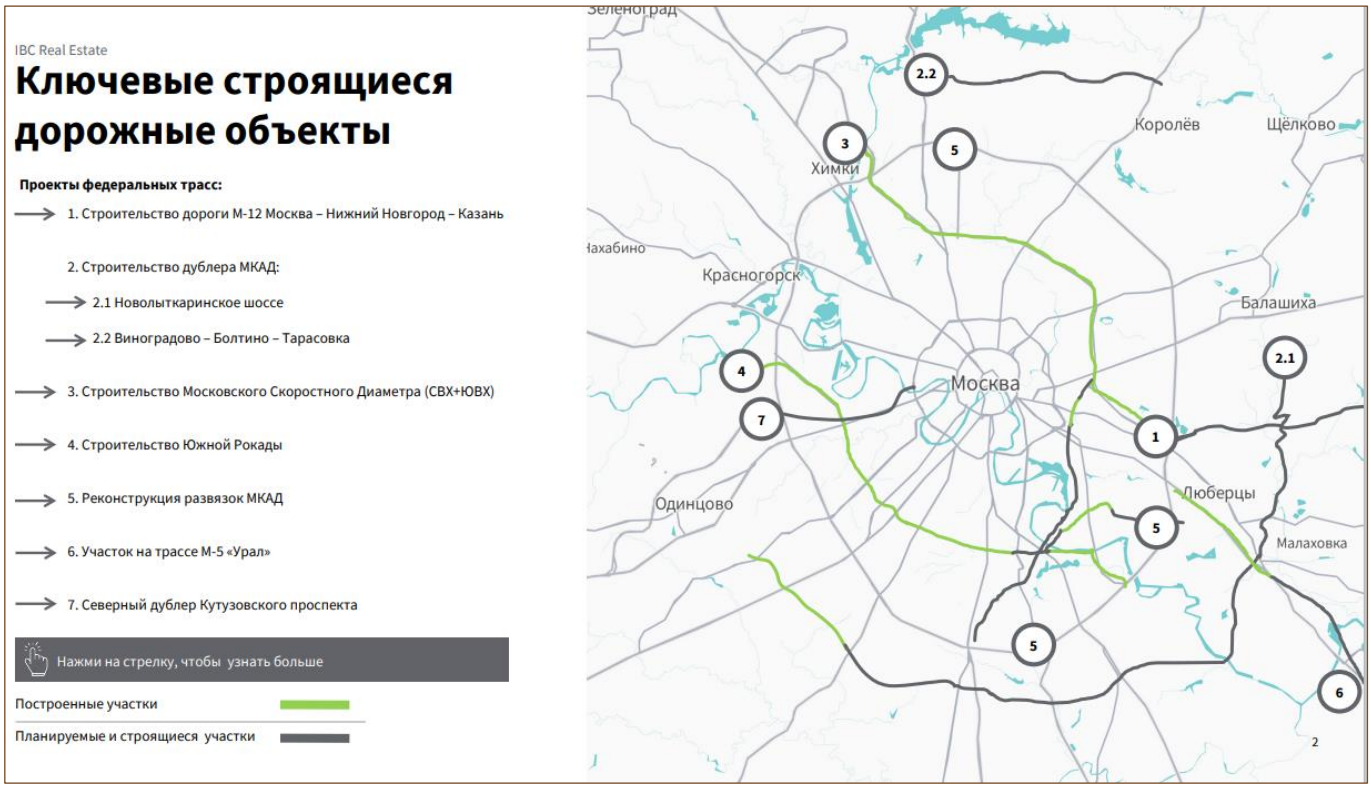
В соответствии с самостоятельным анализом Оценщика по состоянию на дату оценки основное предложение о продаже земельных участков промышленного назначения сконцентрировано на северном, а также юго-восточном и южном направлениях Московской области, где идет активное развитие индустриальных зон в сочетании со строительством крупных дорожных сетей, что обусловлено переориентацией бизнеса на "Юго-восток" в условиях текущей геополитической обстановки.

И. 4.10 Распределение предложения земельных участков промышленного назначения по направлениям шоссе



Источник: https://www.cian.ru, https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/, анализ Оценщика

И. 4.11 Ключевые строящиеся дорожные объекты

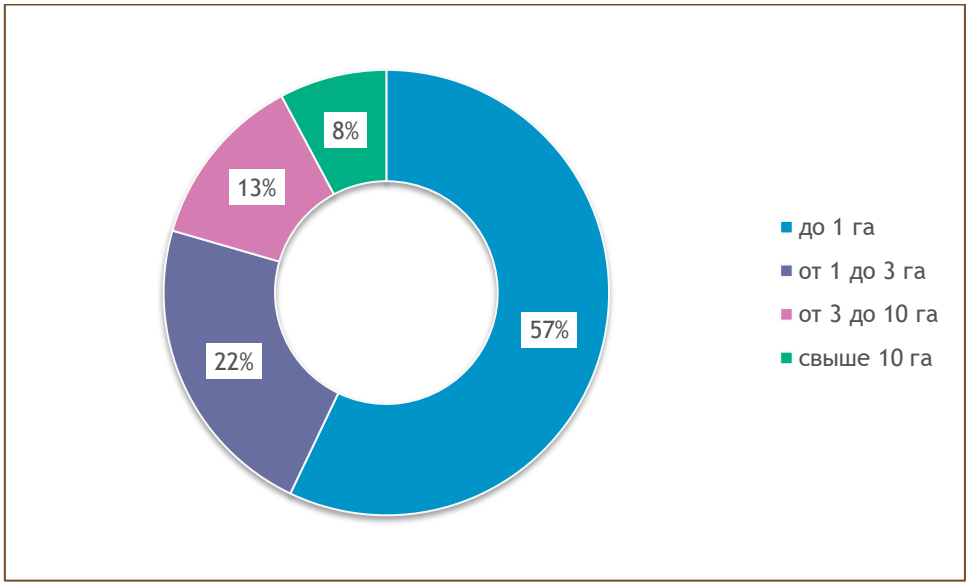


Источник: аналитический отчет IBC Real Estate развитие дорожной сети Москвы и Московской области. Май 2023 г. https://ibcrealestate.ru/info/dorozhnaya-set-moskovskogo-regiona-klyuchevye-vektory-razvitiya/?ysclid=lvwgosthws173953385

Объем предложений в западном и юго-западном и северо-восточном направлениях в категории земельных участков промышленного назначения незначителен. На западных направлениях традиционно строятся коттеджные и дачные поселки, поэтому размещать производственные объекты здесь нерентабельно из-за высокой стоимости земли, обусловленной ценами под жилую застройку.

В структуре предложения по диапазонам площади преобладают земельные участки площадью до 1 га.

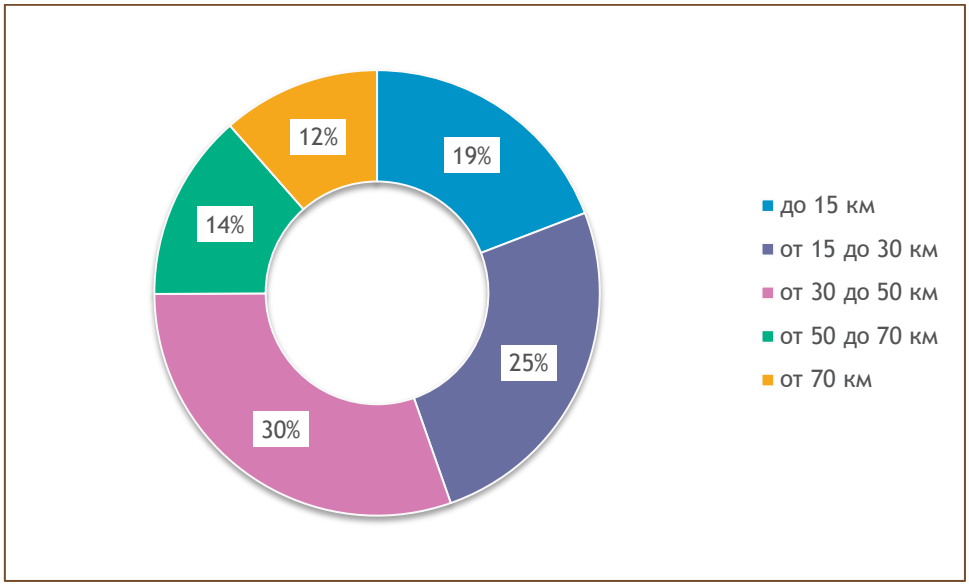
И. 4.12 Распределение предложения земельных участков промышленного назначения Московской области по диапазонам площадей по состоянию на дату оценки



Источник: https://www.cian.ru, https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/, анализ Оценщика

Основной объем предложения земельных участков промышленного назначения сосредоточен на расстоянии от 30 до 50 км от МКАД и составляет 30%.

И. 4.13 Структура предложения промышленных земельных участков Московской области по удаленности от МКАД



Источник: https://www.cian.ru, https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/, анализ Оценщика

Спрос

Рынок промышленной земли Московской области является одним из самых динамично развивающихся в России. В регионе наблюдается высокий спрос на земельные участки для строительства промышленных предприятий. Это связано с выгодным географическим положением Московской области и наличием развитой транспортной инфраструктуры.

В условиях импортозамещения и ухода иностранных компаний российские производственные компании укрепляют свои позиции. Однако на фоне активного роста компании сталкиваются с отсутствием предложения готовых производственных площадей, как в аренду, так и покупку. На фоне дефицита предложения растет интерес к покупке земельных участков под производственно-складскую застройку. Производственные компании и инвесторы рассматривают покупку участков либо для создания своего склада и производства, либо под спекулятивное строительство. При этом, участка промназначения также пользуется популярностью среди предприятий и инвесторов. Одним из явных, на первый взгляд, преимуществ аренды является более низкая стоимость по сравнению с покупкой. Поэтому, многие компании в случае отсутствия достаточных средств для приобретения участка рассматривают аренду производственной земли в качестве альтернативы. Кроме того, аренда земельного участка промназначения часто включает в себя опции продления срока аренды или выкупа участка в будущем.

Для промышленной функции наиболее востребованными остаются участки, расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках, поскольку в данных локациях подготовлена вся инженерная и транспортная инфраструктура.

Участки земли промназначения на границе Московской области с Тульской, Рязанской, Калужской областями высоко востребованы пищевой промышленностью. Непосредственная близость к развитым аграрным территориям обеспечивает привлекательность земельных участков под застройку и размещение здесь агропромышленных парков (АПП), складов, овощехранилищ, производств по переработке сельскохозяйственного сырья и других элементов инфраструктуры агропромышленного сектора.

По данным экспертов, производственные компании традиционно запрашивают лоты площадью до 1–2 га, а компании, развивающие собственную логистическую и складскую инфраструктуру, – до 20–30 га.

Цены предложения

По словам директора департамента индустриально-складской недвижимости Bright Rich CORFAC Int. Алексея Слепова, стоимость земельных участков в Московском регионе сильно выросла. В 2024 году участок с подведенными к нему коммуникациями обходился в 20 – максимум 30 млн рублей за гектар. В марте 2025 года цены выросли в 3-4 раза до 50-80 млн за гектар.

В открытых источниках отсутствуют актуальные на дату оценки аналитические данные об уровне цен на земельные участки под производственно-складскую застройку в Московской области. В связи с этим Оценщиком был произведен анализ существующего на дату оценки предложения продажи земельных участков промышленного назначения по основным направлениям Московской области.

Т. 4.10 Анализ стоимости земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения в Московской области по направлениям, руб./сот.

Направление	Минимальная цена, руб./сот.	Максимальная цена, руб./сот.
Южное	98 764	1 310 573
Юго-восточное	41 071	1 289 683
Восточное	56 028	2 000 000
Северо-восточное	41 667	1 428 571
Северное	60 000	1 066 667
Северо-западное	80 000	1 025 641

Источник: https://www.cian.ru, https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki/, анализ Оценщика

Проведенный анализ показал, что диапазон цен предложений на земельные участки предназначенных для размещения объектов производственно-складской недвижимости достаточно широк. Наиболее дорогие земельные участки, предлагаются в индустриальных парках, а также в локациях с развитой дорожно-транспортной инфраструктурой. По мере удаленности от МКАД стоимость земельных участков снижается, как и при увеличении площади, что соответствует общей тенденции цен на рынке земельных участков в Московской области.

Необходимо отметить, что уровень цен на земельные участки промышленного назначения в Московской области остается стабильным. Цены предложений на земельные участки, представленные на рынке, показывают незначительную корректировку цен, по некоторым объектам динамика цен отсутствует на протяжении всего периода экспозиции.

Согласно данным обзора, маркетингового агентства Mega Research составленному по итогам 2022 г., цены на коммерческие земельные участки в ближайшее 5 лет будут относительно стабильными и в самом оптимистичном для рынка варианте вырастут не более чем на 10%.

Ценообразующие факторы

На рынке купли-продажи земель промышленности Московской обл. к основным ценообразующим факторам относятся:

Местоположение: районы расположения земельных участков оказывают существенное влияние на стоимость земли, чем престижнее район для расположения, тем стоимость выше. Для земель промышленности Московской обл., главными критериями, обусловливающими удобство их местоположения, являются направление (в данном случае принято привязываться к шоссе) и расстояние от МКАД.

Наиболее дорогие участки расположены вблизи МКАД, по мере удаленности от МКАД удельная стоимость участков имеют тенденцию к снижению.

Подъездные пути и близость к автомагистралям: наличие качественных подъездных путей является преимуществом, так как и близость расположения к автомагистралям.

Наличие коммуникаций: при наличии на участке всех необходимых инженерных коммуникаций, ценность земельного участка увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к участку. Участки, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или инженерно не обеспеченные.

Разрешенное использование: вид разрешенного использования накладывает ограничения на возможность осуществления на участке любого вида деятельности. Тем самым, чем более доходным является вид разрешенного использования, тем дороже будет стоимость участка.

Площадь: как правило, при увеличении площади объектов, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом "скидки на опт", поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект сравнения. Поэтому чем больше участок, тем ниже удельный показатель стоимости для него.

Вид права: как правило, земельные участки в собственности на 10-20% дороже участков в долгосрочной аренде.

Наличие ж/д ветки: как правило, земельные участки обеспеченные ж/д тупиком дороже земельных участков без него.

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД): земельные участки с пакетом ИРД обычно на 10-20% дороже участков без ИРД.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Оценщиком дополнительно были проанализированы предложения по продаже земельных участков промышленного назначения в Московской области на дату оценки. Результаты произведенной выборки представлены в таблице ниже

Т. 4.11 Выборка предложений по продаже земельных участков промышленного назначения в Московской области на дату оценки

№	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб., с НДС/НДС не облагается	Цена за 1 кв. м, руб./сот., с НДС/НДС не облагается	Источник информации (ссылка)
1	Московская обл., г. о. Домодедово, дер. Коченягино	50 554,00	85 935 000	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/307111755/
2	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Красный Путь, мкр-н Белые Столбы-2 Новокаширское шоссе, 32 км рядом: село Красный Путь, территория Ковчег, 1	71 469,00	150 000 000	209 878	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_71_ga_promnaznacheniya_7340155800?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzNzlPZ3QyNGJFZU01cWFUIjt9j-7FsD8AAAA
3	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Сырьево	31 500,00	67 150 000	213 175	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_315_ga_promnaznacheniya_4591038314?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
	Минимальное значение			***170 000***	
	Максимальное значение			***213 175***	

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

Стоимость 1 кв. м земельных участков промышленного назначения, предлагаемых к продаже в Московской области на дату оценки, находится в диапазоне от 170 000 до 213 175 руб./сот. с НДС/НДС не облагается, в зависимости от местоположения, площади, вида разрешенного использования, вида прав на земельный участок и других ценообразующих факторов. Приведенный диапазон стоимости определен по предложениям о продаже аналогичных объектов. Итоговая рыночная и справедливая стоимости оцениваемого объекта может не попасть в указанный диапазон, поскольку на данном этапе не учитывается корректировка на торг, а также корректировки на параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, площадь, и т.п.).

Выводы:

- В Московской области по итогам 2024 года участникам программы "Земля за 1 рубль" под размещение импортозамещающих производств передано в общей сложности более 200 гектаров земли.
- В соответствии с самостоятельным анализом Оценщика по состоянию на дату оценки основное предложение о продаже земельных участков промышленного назначения сконцентрировано на северном, а также юго-восточном и южном направлениях Московской области, где идет активное развитие индустриальных зон в сочетании со строительством крупных дорожных сетей, что обусловлено переориентацией бизнеса на "Юго-восток" в условиях текущей геополитической обстановки.
- Основной объем предложения земельных участков промышленного назначения сосредоточен на расстоянии от 30 до 50 км от МКАД и составляет 30%.
- Для промышленной функции наиболее востребованными остаются участки, расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках, поскольку в данных локациях подготовлена вся инженерная и транспортная инфраструктура
- Наиболее дорогие земельные участки, предлагаются в индустриальных парках, а также в локациях с развитой дорожно-транспортной инфраструктурой. По мере удаленности от МКАД стоимость земельных участков снижается, как и при увеличении площади, что соответствует общей тенденции цен на рынке земельных участков в Московской области
- Стоимость 1 кв. м земельных участков промышленного назначения, предлагаемых к продаже в Московской области на дату оценки, находится в диапазоне от 170 000 до 213 175 руб./сот. с НДС/НДС не облагается, в зависимости от местоположения, площади, вида разрешенного использования, вида прав на земельный участок и других ценообразующих факторов.

5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Цель работы – определение рыночной и справедливой стоимостей объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес".

Согласно Договору на оказание услуг по оценке, оценке подлежит *рыночная и справедливая стоимости* Объекта оценки.

Справедливая стоимость определена согласно МСФО (IFRS) 13 как:

"Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

Рыночная стоимость определена согласно МСО 2017 как:

"Расчетно-оценочная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения".

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г., под ***рыночной стоимостью*** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- ***Затратный подход*** - 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.
- ***Сравнительный подход*** - собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- ***Доходный подход*** - совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Последовательность определения стоимости Объекта оценки

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- идентификацию Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав.
- осмотр объекта оценки проведен 08.07.2025 г., установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта.
- сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту.
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
- исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов.
- проведение расчетов по определению стоимости Объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком подходов и методов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта;
- оформление результатов оценки (в форме электронного документа, подписанного УКЭП, и/или в 1 (одном) бумажном экземпляре) и передача Отчета Заказчику.

5.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022 г. (в частности, 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.

Помещения

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево (единый объект недвижимости - ЕОН).

Объект оценки расположен на расстоянии около 34 км от МКАД, на ЦКАД на территории индустриального парка "PNK Парк Валищево" и имеет хорошую транспортную доступность. На рынке складской недвижимости Московской области имеется достаточное количество предложений о продаже и об аренде объектов аналогичных оцениваемому по площади и расположению. В отношении объектов-аналогов представлена достаточно полная информация о количественных и качественных характеристиках. По состоянию на дату оценки оцениваемое недвижимое имущество эксплуатируется, находится в рабочем состоянии, полностью сдано в долгосрочную аренду и способно генерировать регулярные потоки доходов. Для целей настоящего Отчета расчет рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки проводился с использованием сравнительного подхода *(метод сравнения продаж)* и доходного подхода *(метод прямой капитализации доходов)*. Обоснования выбора метода в рамках каждого из подхода представлены ниже в соответствующих разделах.

В рамках данного Отчета Оценщиком было принято решение не использовать методы затратного подхода при оценке недвижимости, поскольку затратный подход некорректно отражает реальную стоимость объектов подобных оцениваемому, так как неэластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, что является важным фактором в текущих нестабильных рыночных условиях. Данный подход к оценке недвижимости используется, в первую очередь, в условиях недостаточно развитого рынка недвижимости аналогичного типа и назначения, особенно, для узкоспециализированных объектов. Рынок коммерческой недвижимости Московской области характеризуется достаточно высоким уровнем развития, и в таких условиях значимость и целесообразность использования затратного подхода к оценке заметно снижается. Также стоит отметить, что согласно п. 24в ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать 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).

Выбранные подходы: сравнительный (метод сравнения продаж), доходный (метод прямой капитализации)

Земельные участки

Для оценки рыночной стоимости земельных участков используются:

- Сравнительный подход - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- Доходный подход - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.
- Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Обоснование выбора: наличие информации о ценах предложений земельных участков, аналогичных оцениваемым, позволило Оценщику использовать сравнительный подход (метод сравнения продаж) для определения рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта оценки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод основан на расчете цены всего объекта недвижимости (здания и земельного участка) на основе цен сопоставимых объектов и последующем вычитании стоимости недвижимости с отнесением остатка на стоимость земли.

Обоснование отказа: оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно свободные от построек, в связи с чем метод не применяется.

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 оцениваемые земельные участки; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Обоснование отказа: в ходе анализа рынка не было выявлено аналогов с достоверной информацией о величине доли земельного участка в стоимости аналога.

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

Обоснование отказа: существующие на рынке предложения в наибольшей степени учитывают конъюнктуру рынка и отражают действительную рыночную стоимость Объектов, нежели результаты метода капитализации земельной ренты.

По этой причине Оценщиком было принято решение отказаться от использования метода капитализации земельной ренты при определении величины рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

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.

Обоснование отказа: разрешительная документация, касающаяся перспективного использования земельных участков, отличного от текущего использования, не была предоставлена Оценщику. В связи с этим данный метод не применялся.

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

Расчет рыночной стоимости земельного участка может быть получен двумя путями:

- Путем капитализации земельной ренты, полученной на основе разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, определенного на основании капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости, стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Обоснование отказа: земельные участки, оцениваются как условно свободные. Условие застройки участков при определении рыночной стоимости в данном Отчете не рассматривалось, в связи с чем данный метод не применялся.

Выбранные подходы: сравнительный (метод прямого сравнения продаж)

5.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Методология

В рамках данного Отчета рыночная стоимость Объекта оценки определялась с использованием сравнительного подхода ***методом сравнения продаж***.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному аналогу, о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки рассматриваемого объекта по сравнению с сопоставимыми объектами.

5.3.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке оцениваемого объекта использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также интервью с представителями агентств недвижимости Московской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, в совокупности образующие обособленный блок - часть здания сухого склада класса "А" на земельном участке, расположенные на территории индустриального парка "PNK Парк Валищево".

Следует отметить, что в нормативно-правовых актах, регулирующих оценочную деятельность, требования к количеству используемых аналогов отсутствуют. В расчетах Оценщик использует только часть представленных на рынке объектов, по которым имеется наиболее полная информация об основных количественных и качественных характеристиках и которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам. В разделе "Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки" представлены предложения по продаже объектов недвижимости в Московской области, являющиеся аналогами для Объекта оценки.

При определении рыночной и справедливой стоимостей помещений складского назначения в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

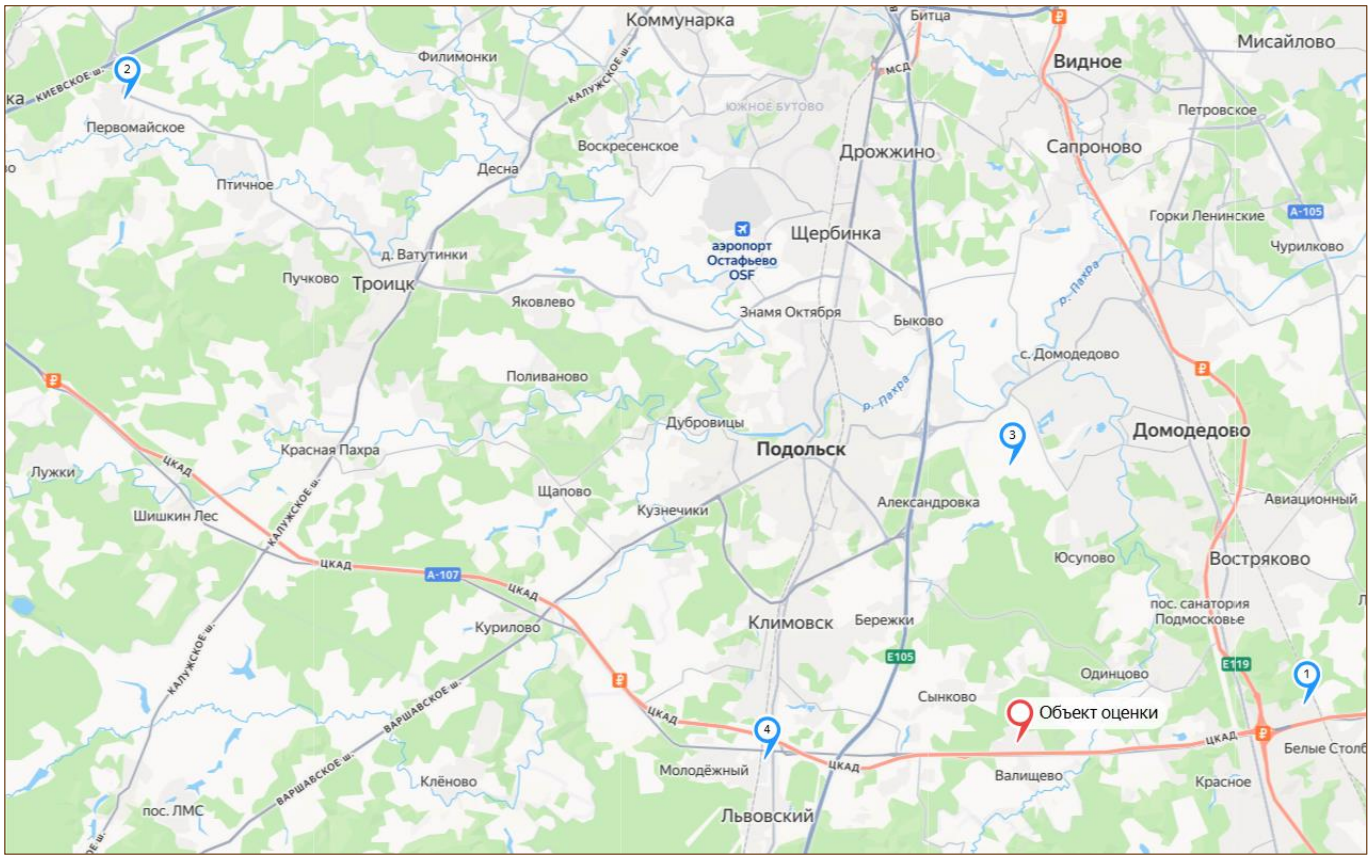
- тип объекта - отдельно стоящее здание/здание в составе логистического комплекса/комплекс ОСЗ;
- назначение - складское с административной частью;
- класс объекта - класс "А";
- местоположение - ввиду ограниченного количества сопоставимых предложений по продаже объектов складского назначения в г. о. Подольск, в качестве аналогов дополнительно отбирались объекты, расположенные в Московской области в различном направлении с сопоставимой удаленностью от МКАД, с последующим внесением корректировок к ценам продажи аналогов на направление;
- Площадь - преимущественно от 30 000 кв. м.

Единицей сравнения выступает цена за 1 кв. м общей площади зданий.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на фрагмент карты Московской области, представленный ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 5.1 Расположение оцениваемого объекта и выбранных аналогов на фрагменте карты Московской области



Источник: http://www.maps.yandex.ru/
*Номера меток соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика Объекта оценки и отобранных аналогов представлена в таблице ниже.

Т. 5.1 Характеристика оцениваемого объекта и отобранных аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Изображение здания					
Изображение помещения					Нет изображения
Дата оценки/ дата предложения	09.07.2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Тип объекта	Часть ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Комплекс ОСЗ
Назначение	Складское с административной частью	Складское с административной частью	Складское с административной частью	Складское с административной частью	Складское с административной частью
Класс объекта	А	А	А	А	А
Местоположение	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 «Московское малое кольцо», 7а, помещение 3	Московская обл., г. Домодедово, СНТ Маяк, 101	г. Москва, пос. Первомайское, ул. Рабочая, 1	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Кучино, ПНК Парк Домодедово-2 территория	Московская обл., Подольский р-н, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69, стр. 2
Удаленность от МКАД, км	35, на ЦКАД	32, на ЦКАД	24	20	29, на А-107
Направление шоссе	Симферопольское/М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	Киевское	М-4 "Дон"	Симферопольское
Направление	Юг	Юг	Юго-запад	Юг	Юг
Зона	15 км - А-107	15 км - А-107	15 км - А-107	15 км - А-107	А-107
Общая площадь, кв. м	34 167,6	16 441,2	41 839,0	35 964,0	43 504,3
Структура площадей	Отапливаемое складское здание с административно-бытовыми помещениями	Отапливаемое складское здание с административно-бытовыми помещениями	Отапливаемое складское здание с административно-бытовыми помещениями	Отапливаемое складское здание с административно-бытовыми помещениями	Отапливаемое складское здание с административно-бытовыми помещениями

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь складских помещений, кв. м	31 466,8	15 341,2	38 799,0	34 464,0	41 504,3
Общая площадь офисных помещений, кв. м	2 700,8	1 100,0	3 040,0	1 500,0	2 000,0
Год строительства	2016	2024	2015	октябрь 2025 г.	2005
Физическое состояние производственно-складских помещений	Рабочее (хорошее)	Рабочее (отличное)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (отличное)	Рабочее (хорошее несовременное)
Физическое состояние административно-бытовых помещений	С отделкой (хорошее)	С отделкой (отличное)	С отделкой (хорошее)	С отделкой (отличное)	С отделкой (хорошее несовременное)
Площадь земельного участка, сот.	519,30	234,41	667,89	700,00	834,18
Набор передаваемых прав на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	Во всех помещениях имеются все необходимые коммуникации	Во всех помещениях имеются все необходимые коммуникации	Во всех помещениях имеются все необходимые коммуникации	Во всех помещениях имеются все необходимые коммуникации	Во всех помещениях имеются все необходимые коммуникации
Дополнительная информация	Высота потолков 12 м. Ровный твердный бетонный пол с антипылевым покрытием и нагрузкой 8 тонн./кв.м. Система противопожарной безопасности. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути, наличие двух въездов на территорию. Территория огорожена	Высота потолков 12 м. Полы - антипыль. Нагрузка на пол - 7 т/кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Система пожаротушения, пожарная и охранная сигнализация. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути, территория огорожена	Высота потолков 12 м. Нагрузка на пол - 8 т/кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Система пожаротушения, пожарная и охранная сигнализация. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути, территория огорожена	Высота потолков 12 м. Нагрузка на пол - 8 т/кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Современная пожарная сигнализация и спринклерная система пожаротушения, система охраны и круглосуточное видеонаблюдение. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути	Высота потолков 9-12 м. Нагрузка на пол - 6 т/кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Современная пожарная сигнализация и спринклерная система пожаротушения, система охраны и круглосуточное видеонаблюдение. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути
Цена предложения, руб. с НДС	-	***1 584 552 000***	***4 536 000 000***	***3 538 857 600***	***3 610 856 960***
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	***96 377***	***108 416***	***98 400***	***83 000***
Контактное лицо	-	тел.: +7 931 641-91-21, CORE XP	тел.: +7 916 304-96-82, IBC Real Estate	тел.: +7 916 304-96-82, IBC Real Estate	тел.: +7 932 441-39-13, Гермес Реалти

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации (ссылка)		https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklad_vyezd_na_tskad_4246428429?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyM1FSQzVCNVpxMlJvaWttIjt9mVLrSz8AAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/306682531/	https://www.cian.ru/sale/commercial/317775472/	https://realty.yandex.ru/offer/394175798497842036 2/#location

Источник: данные открытых источников

Примечание:

- Как и у ОА В ходе проведения телефонных переговоров с риэлторами, собственниками или их представителями установлено, что по всем объектам-аналогам допускается возможность торга.
- Удаленность Объекта оценки и аналогов от МКАД определена Оценщиком посредством сервиса Яндекс Карты.
- Вся дополнительная информация, не указанная в объявлении аналогов относительно технических, физических характеристик и проч., уточнялась в ходе телефонного разговора с риэлторами.
- В ходе телефонного разговора с представителями собственников аналогов №№ 3,4 установлено, что площадь офисных помещений объекта составляет 1 500 и 2 000 кв. м соответственно.
- В ходе телефонного разговора с представителем собственника аналога № 3 установлено, что площадь земельного участка составляет 700 соток.
- Площадь здания и земельного участка в составе аналогов №№ 1,2 уточнена на основании данных портала НСПД. Цена предложения аналогов №№ 1,2 рассчитывалась исходя из стоимости здания актуальной на дату оценки, указанной в объявлении, разделенной на площадь объекта в соответствии с данными НСПД.
- Площадь земельных участков, в составе аналогов уточнена на основании данных портала НСПД.

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого недвижимого имущества с аналогами.

Т. 5.2 Корректировка цен аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	96 377	108 416	98 400	83 000
Возможность торга:		+	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-7,1%	-7,1%	-7,1%	-7,1%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	89 534	100 718	91 414	77 107
Дата оценки/ дата предложения	09.07.2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	89 534	100 718	91 414	77 107
Тип объекта	Часть ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	Комплекс ОСЗ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС		89 534	100 718	91 414	77 107
Назначение	Складское с административной частью	Складское с административной частью	Складское с административной частью	Складское с административной частью	Складское с административной частью
Корректировка на назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС		89 534	100 718	91 414	77 107
Класс объекта	А	А	А	А	А
Корректировка на класс объекта, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС		89 534	100 718	91 414	77 107
Местоположение	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 «Московское малое кольцо», 7а, помещение 3	Московская обл., г. Домодедово, СНТ Маяк, 101	г. Москва, пос. Первомайское, ул. Рабочая, 1	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Кучино, ПНК Парк Домодедово-2 территория	Московская обл., Подольский р-н, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69, стр. 2
Удаленность от МКАД, км	35, на ЦКАД	32, на ЦКАД	24	20	29, на А-107
Направление	Юг	Юг	Юго-запад	Юг	Юг
Направление шоссе	Симферопольское/М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	Киевское	М-4 "Дон"	Симферопольское
Зона	15 км - А-107	15 км - А-107	15 км - А-107	15 км - А-107	А-107
Корректировка на местоположение, %		0%	-4%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС		89 534	96 689	91 414	77 107
Общая площадь, кв. м:	34 167,60	16 441,20	41 839,00	35 964,00	43 504,30
Корректировка на общую площадь, %	-	-5%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	85 057	96 689	91 414	77 107
Корректировка на структуру площадей, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	85 057	96 689	91 414	77 107
Вид права на земельный участок:	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	85 057	96 689	91 414	77 107
Физическое состояние производственно-складских помещений	Рабочее (хорошее)	Рабочее (отличное)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (отличное)	Рабочее (хорошее несовременное)
Физическое состояние офисных помещений	С отделкой (хорошее)	С отделкой (отличное)	С отделкой (хорошее)	С отделкой (отличное)	С отделкой (хорошее несовременное)
Корректировка на физическое состояние, %	-	-6%	0%	-6%	4%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	79 954	96 689	85 929	80 191
Дополнительные характеристики:	Высота потолков 12 м. Ровный твердный бетонный пол с антипылевым покрытием и нагрузкой 8 т/кв. м. Система противопожарной безопасности. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути, наличие двух въездов на территорию. Территория огорожена	Высота потолков 12 м. Полы - антипыль. Нагрузка на пол - 7 т/кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Система пожаротушения, пожарная и охранная сигнализация. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути, территория огорожена	Высота потолков 12 м. Нагрузка на пол - 8 т/кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Система пожаротушения, пожарная и охранная сигнализация. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути, территория огорожена	Высота потолков 12 м. Нагрузка на пол - 8 т/кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Современная пожарная сигнализация и спринклерная система пожаротушения, система охраны и круглосуточное видеонаблюдение. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути	Высота потолков 9-12 м. Нагрузка на пол - 6 т/кв. м. Бетонный пол с антипылевым покрытием. Современная пожарная сигнализация и спринклерная система пожаротушения, система охраны и круглосуточное видеонаблюдение. Нет ж/д путей, асфальтированные подъездные пути
Корректировка на дополнительные характеристики, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС		79 954	96 689	85 929	80 191
Общая площадь земельного участка, сот.	519,30	234,41	667,89	700,00	834,18
Общая площадь зданий, кв. м	34 167,60	16 441,20	41 839,00	35 964,00	43 504,30
Площадь застройки, кв. м	32 880,40	17 678,71	44 988,17	38 670,97	46 778,82
Коэффициент плотности застройки	0,63	0,75	0,67	0,55	0,56
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб./кв.м с НДС		0	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	79 954	96 689	85 929	80 191

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Количество внесенных корректировок:	-	3	2	2	2
Вес, %	-	22,222%	25,926%	25,926%	25,926%
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	**85 903**				

Источник: расчеты Оценщика

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснование корректировок

- *Корректировка на торг*

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли – продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

В ходе проведения телефонных переговоров с риэлторами установлено, что по всем выбранным объектам-аналогам допускается возможность торга.

По данным Справочника оценщика недвижимости 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" (под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород, 2024, стр. стр. 486, 512), значение скидки на торг на активном рынке, для специализированных высококлассных складских объектов, расположенных в Московской области по данным средних значений между мнением оценщиков и коллективным мнением сотрудников банка, находится в диапазоне от 5,0 до 13,4% (среднее значение 7,1%).

Согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" скидка на торг при продаже складских помещений и зданий с земельным участком, в Московской области составляет 5,0%.

Т. 5.3 Значения скидки на торг при продаже складских объектов

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Справочник оценщика недвижимости 2024 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов (среднее значения между мнением оценщиков и коллективным мнением сотрудников банка) активный рынок	5,0%	13,4%	9,2%
Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"	-	-	5,0%
Среднее значение	-	-	*7,1%*

Источник: Справочника оценщика недвижимости 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" (под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород, 2024, стр. стр. 486, 512), https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

Рынок купли-продажи складской недвижимости Московской области можно назвать активным. Корректировка на торг принималась по усредненным данным "Справочника оценщика недвижимости - 2024 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под редакцией Л.А. Лейфера и данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт" для объектов складской недвижимости, расположенных в Московской области на уровне среднего значения диапазона в размере *(-7,1%)*.

- *Корректировка на дату предложения*

Предложения аналогов являются актуальными на дату оценки, в связи с чем корректировка на дату предложения к ним не применялась.

- *Корректировка на тип объекта*

Объект оценки представляет собой нежилые помещения, в совокупности образующие часть здания на земельных участках. Все выбранные аналоги представляют собой здания в составе единого логического комплекса. Аналоги 4 - комплекс зданий. Учитывая, что объект оценки и данные аналоги представляют собой здания с выделенным земельным участком и фактически являются самостоятельными объектами, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на назначение объекта*

Объект оценки и выбранные аналоги, представляют собой складские объекты с административной составляющей, в связи с чем необходимость внесения корректировки на назначение к ценам предложений выбранных аналогов отсутствует.

- *Корректировка на класс*

Класс качества объекта влияет на уровень его привлекательности, а, следовательно, и цены предложения. Оцениваемый объект, как и выбранные аналоги по своим физическим и техническим характеристикам соответствуют уровню класса "А" и являются сопоставимыми по данному параметру, введения корректировки не требуется.

- *Корректировка на местоположение*

Корректировка на местоположение была определена на основании ставок аренды в складских комплексах класса "А" в зависимости от направления и удаленности от МКАД, представленных в аналитическом отчете компанией Ricci.

По данным указанной аналитики, для недвижимости складского назначения выделяются следующие экономические зоны:

- До 5 км от МКАД;

- От 5 до 15 км от МКАД;
- От 15 км от МКАД до А-107;
- От А-107 до А-108;
- От А-108.

Величины ставок аренды и расположение ценовых зон на карте Московской области, приведены в разделе 4.3 Отчета (И. 4.8).

Объект оценки, как и аналоги №№1,3 расположены в направлении трассы М-4 "Дон" в зоне от 15 км от МКАД до А-107, где средняя ставка аренды в высококлассных складских комплексах, по итогам I кв. 2025 г. составила 12 000 руб./кв. м/год без НДС и OPEX.

Аналог № 1 расположен в направлении Киевского шоссе в зоне от 15 км от МКАД до А-107, где средний уровень ставок аренды в высококлассных складских комплексах, по итогам I кв. 2025 г. составил 12 500 руб./кв. м/год без НДС и OPEX.

Аналог №4 расположен в направлении Симферопольского шоссе на А-107/ЦКАД, как и Объект оценки, и недалеко от него. Таким образом, аналог считается сопоставимым, относительный показатель стоимости принимается на уровне 12 000 руб./кв. м/год без НДС и OPEX, введение корректировки не требуется.

Корректировка на местоположение рассчитывалась по формуле:

$$К = (\frac{К_1}{К_2} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$К_1$ - относительный показатель стоимости оцениваемого объекта;

$К_2$ - относительный показатель стоимости аналога.

Далее по Отчету расчет корректировок, основанный на сравнении относительных показателей стоимости оцениваемого объекта и аналогов, будет произведен по аналогичной формуле.

Т. 5.4 Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Московская обл., г. о. Подольск, д. Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 «Московское малое кольцо», 7а, помещение 3	Московская обл., г. Домодедово, СНТ Маяк, 101	г. Москва, пос. Первомайское, ул. Рабочая, 1	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Кучино, ПНК Парк Домодедово-2 территория	Московская обл., Подольский р-н, г. Подольск, мкр. Львовский, ул. Московская, д. 69, стр. 2
Удаленность от МКАД, км	35, на ЦКАД	32, на ЦКАД	24	20	29, на А-107
Направление	Юг	Юг	Юго-запад	Юг	Юг
Направление шоссе	Симферопольское/М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	Киевское	М-4 "Дон"	Симферопольское
Зона	15 км - А-107	15 км - А-107	15 км - А-107	15 км - А-107	А-107
Относительный показатель удельной арендной ставки, руб./кв. м/год без НДС и OPEX	12 000,00	12 000,00	12 500,00	12 000,00	12 000,00
Корректировка на местоположение, %		**0%**	**-4%**	**0%**	**0%**

Источник: аналитический отчет Ricci, I кв. 2025 (https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-itogi-i-kv-2025-goda-/), расчеты Оценщика

- *Корректировка на общую площадь*

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка на площадь была рассчитана на основе матричных коэффициентов, представленных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера - 2024. (Справочник оценщика недвижимости -2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород, 2024, стр. 227).

Значения корректирующих коэффициентов представлены в таблице ниже.

Т. 5.5 Корректирующие коэффициенты для расчета корректировки на фактор масштаба для цен объектов производственно-складского назначения, по Московской области

Площадь, кв. м	Аналог						
Объект оценки	0 - 300	300 - 500	500 - 1 000	1 000 - 5 000	5 000 - 10 000	10 000 - 20 000	> 20 000
0 - 300	1,00	1,08	1,16	1,33	1,44	1,54	1,62
300 - 500	0,93	1,00	1,08	1,24	1,34	1,44	1,51
500 - 1 000	0,86	0,93	1,00	1,15	1,24	1,33	1,39
1 000 - 5 000	0,75	0,81	0,87	1,00	1,08	1,16	1,22
5 000 - 10 000	0,69	0,75	0,81	0,92	1,00	1,07	1,12
10 000 - 20 000	0,65	0,70	0,75	0,86	0,93	1,00	1,05
> 20 000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2024. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород, 2024, стр. 248

Формула для расчета поправки имеет следующий вид:

$$К = (К_м - 1) * 100\%$$

Т. 5.6 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м:	34 167,60	16 441,20	41 839,00	35 964,00	43 504,30
Диапазон	> 20 000	10 000 - 20 000	> 20 000	> 20 000	> 20 000
Относительный показатель стоимости		0,95	1,00	1,00	1,00
Корректировка на общую площадь, %		**-5%**	**0%**	**0%**	**0%**

Источник: расчет Оценщика

- *Корректировка на структуру площадей (в соответствии с функциональным назначением)*

Учитывая разную структуру площадей оцениваемых объектов и аналогов, к ценам аналогов необходимо внести соответствующие корректировки.

В рамках корректировки на структуру площадей был учтен фактор наличия офисных площадей.

В ходе изучения рынка индустриальной недвижимости было установлено, что цена 1 кв. м офисных помещений отличается от цены 1 кв. м производственно-складских помещений. Таким образом, цена производственно-складского комплекса будет зависеть от соотношения в нем офисных и производственно-складских площадей.

Величина корректировки на структуру площадей была определена с использованием коэффициентов, отражающих соотношения цен на помещения различных назначений по следующей формуле:

$$К_S = \frac{Д_{ад}^{Об} \times К_{ад} + Д_{скл}^{Об} \times К_{скл}}{Д_{ад}^{Ан} \times К_{ад} + Д_{скл}^{Ан} \times К_{скл}} - 1, \text{ где}$$

KS - итоговое значение корректировки на структуру площади, %;

$Д_{ад}^{Об}$ - доля административных помещений в общей площади комплекса, %;

$Д_{скл}^{Об}$ - доля складских отапливаемых капитальных помещений в общей площади комплекса, %;

$Д_{ад}^{Ан}$ - доля административных (офисных) помещений в общей площади аналога, %;

$Д_{скл}^{Ан}$ - доля складских отапливаемых капитальных помещений в общей площади аналога, %;

$К_{ад}$ - коэффициент, отражающий разницу в стоимости административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

В рамках настоящего Отчета величина коэффициента Кад рассчитывалась Оценщиком на основании сравнительного анализа арендных ставок для помещений складского и офисного назначения. Коэффициент отношения ставки аренды офисных помещений к ставке аренды складских составил - *1,25*. Расчет представлен в таблице ниже.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Т. 5.7 Определение коэффициента зависимости ставок арендной платы офисных помещений и складов в высококлассных складских комплексах

Характеристика	Пара №1		Пара № 2	
Дата предложения	Июль 2025		Июль 2025	
Тип объекта	Встроенное помещение		Встроенное помещение	
Назначение	Отапливаемое складское помещение	Офис	Отапливаемое складское помещение	Офис
Местоположение	Московская область, ЦКАД, 242-й километр, пос. Михайлово Ярцевское		Московская обл., г.о. Красногорск, пос. Архангельское, Ильинское шоссе, 4-й километр, с55	
Шоссе	Калужское		Новорижское	
Удаленность от МКАД, км	45		4	
Класс складского комплекса	А		А	
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м	Блоки различной площади	Блоки различной площади	22 127,5	3 609,9
Этаж расположения	1 этаж	-	1 этаж	-
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые инженерные коммуникации	Все необходимые инженерные коммуникации	Все необходимые инженерные коммуникации	Все необходимые инженерные коммуникации
Физическое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Рабочая высота потолков	12 м	-	12 м	-
Эквивалентная равномерно-распределенная нагрузка на пол	6 тонн/кв. м	-	8 тонн/кв. м	-
Полы	Бетонные полы с антипылевым покрытием		Бетонные полы с антипылевым покрытием	
Дополнительные характеристики	Рабочая высота потолков - 12 м. Эквивалентная равномерно-распределенная нагрузка на пол: 6 тонн/кв. м. Бетонные полы с антипылевым покрытием	С отделкой	Рабочая высота потолков - 12 м. Эквивалентная равномерно-распределенная нагрузка на пол: 8 тонн/кв. м. Бетонные полы с антипылевым покрытием	С отделкой
Ставка аренды за 1 кв. м арендопригодной площади, руб./год с НДС	15 600	21 600	20 400	22 800
Коммунальные платежи (КП)	КП оплачиваются отдельно по показателям счетчиков	КП оплачиваются отдельно по показателям счетчиков	КП оплачиваются отдельно по показателям счетчиков	КП оплачиваются отдельно по показателям счетчиков
Эксплуатационные расходы (ЭР)	ЭР включены	ЭР включены	ЭР включены	ЭР включены
Контактное лицо	тел.: +7 495 504 10-59, "S5Development", Евгений		тел.: +7 981 326-93-96, АН "OF.RU"	
Источник информации (ссылка)	https://s5d.ru/object/151475		https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_28054.99_m_4637498116?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0Q3B4RTJWMXpmclNEVXdNIjt9-RWvjz8AAAA	
Коэффициент перерасчета	1,38		1,12	
Коэффициент перерасчета (среднее значение)	**1,25**			

Источник: источники, указанные в таблице, расчеты Оценщика

Итоговые результаты расчета корректировки представлены в таблице ниже.

Т. 5.8 Корректировка на структуру площадей в соответствии с функциональным назначением

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Доля складских помещений, %	92,1%	93,3%	92,7%	95,8%	95,4%
Доля офисных помещений, %	7,9%	6,7%	7,3%	4,2%	4,6%
Коэффициент для складских помещений	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент для офисных помещений	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Относительный показатель стоимости	1,01975	1,01675	1,01825	1,01050	1,01150
Корректировка на структуру площадей, %		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

Источник: расчеты Оценщика

Примечание: Корректировка на структуру площадей у налогов №№3,4 менее 2%, в связи с чем аналоги считаются сопоставимыми по данному параметру, корректировка не вводится.

- *Корректировка на вид права на земельный участок*

Земельные участки под объектами недвижимости могут быть оформлены на различных правах - собственности, долгосрочной/краткосрочной аренды. Данная корректировка отражает разницу в стоимости объекта вследствие различий в праве на земельный участок.

Земельные участки в составе Объекта оценки оформлены на правах собственности, как и земельные участки в составе выбранных аналогов. Таким образом, корректировка по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на физическое состояние*

Объект оценки построен в 2016 г., аналог №2 введен в эксплуатацию в 2015 г., физическое состояние для объектов, построенных до 2020 г. оценивается как хорошее. Аналоги № 1 и № 3 находятся имеют год постройки 2024 и октябрь 2025 г. соответственно, их состояние оценивается как отличное. Аналог №4 построен в 2005 г., что существенно хуже Объекта оценки, физическое состояние принимается как хорошее несовременное. Поскольку указанные аналоги имеют разное физическое состояние, требуется внесение корректировки.

Коэффициенты, используемые при расчете описываемой корректировки, были приняты на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиэлт" по состоянию на 01.04.2025 г. и дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на I кв. 2025 г. В таблицах ниже представлены коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости.

Т. 5.9 Поправочные коэффициенты на физическое состояние здания

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,99	0,94

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Т. 5.10 Поправочные коэффициенты на физическое состояние здания по данным дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на I кв. 2025 г.

Общая оценка состояния	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Корректировка на общее физическое состояние склада и инженерии	0,90	0,97	0,94

Источник: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf?ysclid=mcbqpq7ep0713061887

В рамках расчетов корректирующий коэффициент для оцениваемого объекта принимается по усредненным данным средних значений Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиэлт" и дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости (Часть 1: Склады класса А и В) в размере 0,94. Для выбранных аналогов физическое состояние, которых оценивается как отличное (рабочее) значение корректирующего коэффициента принимается равным 1,00. Для аналога №4 с физическим состоянием - хорошее несовременное, значение корректирующего коэффициента принимается по усредненным значениям нижней границы перечисленных выше источников в размере 0,90.

Т. 5.11 Расчет корректировки на физическое состояние

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Физическое состояние производственно-складских помещений	Рабочее (хорошее)	Рабочее (отличное)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (отличное)	Рабочее (хорошее несовременное)
Физическое состояние административно-бытовых помещений	С отделкой (хорошее)	С отделкой (отличное)	С отделкой (хорошее)	С отделкой (отличное)	С отделкой (хорошее несовременное)
Относительный показатель стоимости	0,94	1,00	0,94	1,00	0,90
Корректировка на физическое состояние, %	-	-6%	0%	-6%	4%

Источник: расчеты Оценщика

- *Корректировка на дополнительные характеристики*

Аналоги и оцениваемый объект не имеют существенных различий способных повлиять на стоимость объектов и тем самым, являются сопоставимы по дополнительным характеристикам. Внесения корректировки не требуется.

- *Корректировка на обеспеченность земельным участком*

Данная корректировка отражает потенциальные возможности дальнейшей застройки земельного участка. Чем ниже величина обеспеченности земельным участком (отношение площади застройки к общей площади земельного участка), тем привлекательнее объект с точки зрения потенциального покупателя, поскольку имеется возможность для нового строительства или использования земельного участка в коммерческих целях.

Все объекты сравнения являются объектами нового строительства и относятся к складским комплексам класса "А", имеют в составе необходимый и достаточный участок для организации парковки и возможности маневрирования большегрузных автомобилей. Кроме того, в ходе проведения интервьюирования представителей собственников было установлено, что в случае реализации сделки купли-продажи объекта, входящего в единый комплекс, возможно межевание земельного участка в соответствии с потребностью конкретного покупателя. Таким образом, корректировка по данному показателю не вводится.

Итоговая величина стоимости 1 кв. м общей площади Объекта оценки рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога по следующей формуле:

$$\omega_i = \frac{k_i}{K} = \frac{(N - n_i)/N}{K}, \text{где}$$

ω_i - вес i-го аналога в рыночной стоимости оцениваемого объекта, %;

N - количество корректировок, внесенных к ценам предложений всех аналогов;

n_i - количество корректировок, внесенных к цене предложения i-го аналога;

k_i - вес i-го аналога в совокупности всех корректировок, внесенных к ценам предложений всех аналогов;

K - сумма весов всех корректировок, внесенных к ценам предложений всех аналогов.

В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м площади Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: ***85 903 руб./кв. м с НДС.***

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной и справедливой стоимостей оцениваемого объекта по сравнительному подходу путем умножения общей площади Объекта на средневзвешенную стоимость 1 кв. м площади.

Т. 5.12 Расчет рыночнойи справедливой стоимостей Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	34 167,60
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	85 903
Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	***2 935 099 343***
Рыночная и справедливая стоимости земельного участка по сравнительному подходу, руб., с НДС	125 401 603
Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу, руб., без НДС	**2 466 816 386**

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет ***2 466 816 386 руб. без НДС.***

5.3.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Отбор аналогов и корректировка цен предложения

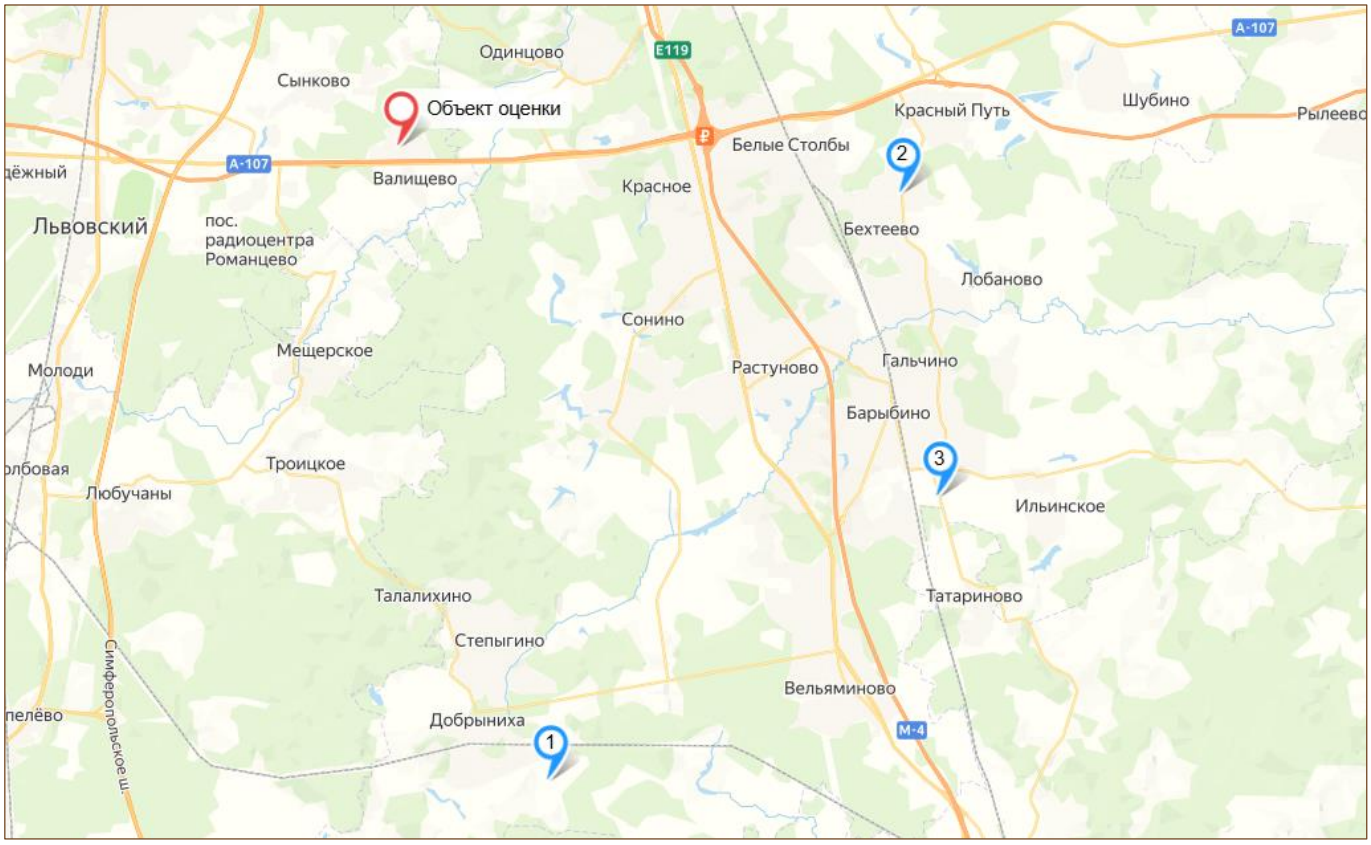
В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, архивных баз данных, а также интервью с представителями агентств недвижимости Московской области. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок, в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого объекта (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение, целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним и т.п.).

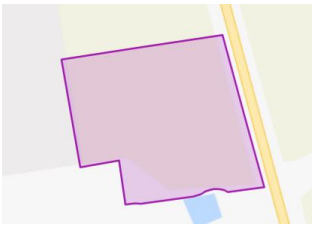
В результате проведенного анализа были отобраны предложения по продаже земельных участков, отмеченные на карте ниже. Единицей сравнения выступает 1 сот. общей площади участка.

И. 5.2 Местоположение оцениваемого объекта (метка красного цвета) и аналогов (метки №1-3 синего цвета) на фрагменте карты Московской области



Источник: https://yandex.ru/maps/
* номера меток на карте соответствуют номерам аналогов в таблице ниже

Т. 5.13 Характеристика оцениваемого земельного участка и выбранных аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Изображение				
Дата оценки/ дата предложения	09.07.2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:27:0020806:1140, 50:27:0020806:1139	50:28:0120212:809, 50:28:0120212:802, 50:28:0120212:810, 50:28:0120212:811	50:28:0090204:7	50:28:0090322:859
Местоположение	Московская обл., р-н Подольский	Московская обл., г. о. Домодедово, дер. Коченягино	Московская обл., г.о. Домодедово, с. Красный Путь, мкр-н Белые Столбы-2 Новокаширское шоссе, 32 км рядом: село Красный Путь, территория Ковчег, 1	Московская обл., г.о. Домодедово, д. Сырьево
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Удаленность от г. Москвы, км	35, на ЦКАД	54	36	48
Шоссе	Симферопольское/М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	М-4 "Дон"
Зона	15 км - А-107	от А-107 до А-108	от А-107 до А-108	от А-107 до А-108
Линия застройки	В непосредственной близости от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог
Категория земель	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	Легкая промышленность. Фармацевтическая промышленность. Пищевая промышленность. Склады.	Деловое управление	Склад
Зона ПЗЗ	П(НП) (Производственная зона (в границах населенного пункта))	СХ-5 (Сельскохозяйственно-производственная зона)	О-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона)	МФ (Многофункциональная зона)
Общая площадь земельного участка, кв. м	51 930,0	50 554,00	71 469,00	31 500,00
Общая площадь земельного участка, сот.	519,30	505,5	714,7	315,0

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Вид права на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие улучшений на земельном участке	Участок условно свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений
Наличие электроснабжения	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие газоснабжения	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие водоснабжения	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие канализации	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Дополнительная информация	Рельеф ровный, без перепадов	Удобный транспортный подъезд	Удобный транспортный подъезд	Удобный транспортный подъезд
Цена предложения общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	***85 935 000***	***150 000 000***	***67 150 000***
Цена 1 сот общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	***170 000***	***209 878***	***213 175***
Контактное лицо	-	+7 916 654-81-50	+7 958 464-44-75	+7 958 461-00-91
Источник информации (ссылка)	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/307111755/	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_71_ga_promnaznacheniya_7340155800?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzNzlPZ3QyNGJFZU01cWFUIjt9j-7FsD8AAAA	https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_315_ga_promnaznacheniya_4591038314?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Источник: данные открытых источников

Примечание:

- В ходе проведения телефонных переговоров с риэлторами, собственниками или их представителями установлено, что по объектам-аналогам №№1-3 допускается возможность торга.
- Актуальность предложений, цены, количественные и качественные и характеристики подобранных аналогов на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с риэлторами, собственниками или их представителями.
- Площади земельных участков в составе выбранных аналогов приняты в соответствии с данными Публичной кадастровой карты.

Далее приведены корректировки для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемых участков с объектами-аналогами с целью выведения средневзвешенной цены.

Т. 5.14 Корректировка цен аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	170 000	209 878	213 175
Возможность торга	-	+	+	+
Корректировка на торг, %	-	-11,8%	-11,8%	-11,8%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	149 940	185 112	188 020
Дата предложения	09.07.2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	149 940	185 112	188 020
Местоположение	Московская обл., р-н Подольский	Московская обл., г. о. Домодедово, дер. Коченягино	Московская обл., г. о. Домодедово, с. Красный Путь, мкр-н Белые Столбы-2 Новокаширское шоссе, 32 км рядом: село Красный Путь, территория Ковчег, 1	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Сырьево
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Удаленность от МКАД	35, на ЦКАД	54	36	48
Шоссе	Симферопольское/М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	М-4 "Дон"
Зона	15 км - А-107	от А-107 до А-108	от А-107 до А-108	от А-107 до А-108
Корректировка на местоположение, %	-	33%	14%	33%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	199 420	211 028	250 067
Линия застройки	В непосредственной близости от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог
Корректировка на линию застройки, %		16%	16%	16%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается		231 327	244 792	290 078
Общая площадь земельного участка, кв. м	51 930,0	50 554,0	71 469,0	31 500,0
Общая площадь земельного участка, га	5,2	5,1	7,1	3,2
Корректировка на общую площадь земельного участка, %	-	0%	0%	-14%

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	231 327	244 792	249 467
Вид права на земельный участок	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права на земельный участок, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	231 327	244 792	249 467
Наличие улучшений на земельном участке	Участок условно свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений	Участок свободен от улучшений
Корректировка на наличие улучшений на участке, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается		231 327	244 792	249 467
Категория земель	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	Легкая промышленность. Фармацевтическая промышленность. Пищевая промышленность. Склады.	Деловое управление	Склад
Зона ПЗЗ	П(НП) (Производственная зона (в границах населенного пункта))	СХ-5 (Сельскохозяйственно-производственная зона)	О-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона)	МФ (Многофункциональная зона)
Корректировка на вид разрешенного использования, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	231 327	244 792	249 467
Наличие электроснабжения	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие газоснабжения	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие водоснабжения	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие канализации	Условно по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	231 327	244 792	249 467
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие ж/д ветки, %		0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается		231 327	244 792	249 467
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие ИРД, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается		231 327	244 792	249 467
Дополнительные характеристики	Рельеф ровный, без перепадов	Удобный транспортный подъезд	Удобный транспортный подъезд	Удобный транспортный подъезд
Корректировка на дополнительные характеристики, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	-	231 327	244 792	249 467
Количество внесенных корректировок	-	3	3	4
Вес, %	100,0%	35,0%	35,0%	30,0%
Средневзвешенная цена 1 сот. общей площади земельного участка, руб., НДС не облагается	**241 482**			

Источник: расчет Оценщика

Обоснование корректировок

- *Корректировка на торг*

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли – продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов.

Поправка на торг была рассчитана на основе данных "Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки Часть 2" (под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород, 2024, стр. 345,346, 361,362). Учитывая местоположение Объекта оценки, а также спрос на земельный участки под индустриальную застройку в Московском регионе, к ценам выбранных аналогов была применена корректировка на торг на уровне среднего значения для активного рынка по мнению оценщиков и сотрудников банков в размере *(-11,8%)*.

- *Корректировка на дату предложения*

Предложения аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на местоположение*

Все отобранные аналоги, как и оцениваемый земельный участок, расположены в различных городах и зонах Московской области, требуется внесение корректировки по данному параметру.

Подробное описание методологии представлено ранее в рамках определения рыночной и справедливой стоимостей ЕОН в разделе 5.3.1.

Объект оценки расположен в направлении М-4 "Дон" в зоне от 15 км от МКАД до А-107, где средняя ставка аренды в высококлассных складских комплексах по итогам I кв. 2025 г. составила 12 000 руб./кв. м/год без НДС и OPEX.

Аналоги №1 и 3 расположены тоже в направлении М-4 "Дон", но в зоне от А-107 до А-108, где средняя ставка аренды в высококлассных складских комплексах, по итогам I кв. 2025 г. составила 9 000 руб./кв. м/год без НДС и OPEX.

Аналог №3 расположен в направлении М-4 "Дон" в зоне от А-107 до А-108, но ближе к трассе А-107 и по удаленности от МКАД сопоставим с Объектов оценки, в связи с чем относительный показатель принимается на уровне среднего значения средних ставок аренды в зонах 15 км - А-107 и А-107 - А108 и составляет 10 500 руб./кв. м/год без НДС и OPEX ((12 000+9 000)/2).

Т. 5.15 Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение	Московская обл., р-н Подольский	Московская обл., г. о. Домодедово, дер. Коченягино	Московская обл., г. о. Домодедово, с. Красный Путь, мкр-н Белые Столбы-2 Новокаширское шоссе, 32 км рядом: село Красный Путь, территория Ковчег, 1	Московская обл., г. о. Домодедово, д. Сырьево
Удаленность от МКАД, км	35, на ЦКАД	54	36	48
Направление	Юг	Юг	Юг	Юг
Направление шоссе	Симферопольское/М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	М-4 "Дон"	М-4 "Дон"
Зона	15 км - А-107	от А-107 до А-108	от А-107 до А-108	от А-107 до А-108
Относительный показатель удельной арендной ставки, руб./кв. м/год без НДС и OPEX	12 000,00	9 000,00	10 500,00	9 000,00
Корректировка на местоположение, %	**-**	**33%**	**14%**	**33%**

Источник: расчет Оценщика

- *Корректировка на линию расположения (транспортную доступность)*

Все объекты обладают хорошими подъездными путями. Оцениваемый объект расположен непосредственно на ЦКАД, остальные объекты расположены на значительном удалении от крупных автодорог. Таким образом, необходимо скорректировать данный фактор.

Для объектов производственно-складской недвижимости важной составляющей фактора местоположения является транспортная доступность и расположение относительно крупных автомагистралей. Близость крупных автодорог

повышает привлекательность объекта с точки зрения транспортной и логистической доступности. Влияние данного фактора на стоимость производственно-складских зданий полностью аналогично влиянию на стоимость индустриальных земельных участков.

Зависимость стоимости от данного показателя отражена в Справочнике оценщика недвижимости - 2024 (Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород., 2024).

Т. 5.16 Зависимость стоимости производственно-складских объектов от расположения относительно крупных автомагистралей и автодорог

Район расположения	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости	0,86	0,79	0,93

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2024, стр. 280-281

В соответствии с данными, указанными в таблице выше, Оценщик использовал различные значения расширенного интервала для разных типов расположения объектов относительно крупных автомобильных дорог. Для оцениваемого объекта, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог относительный показатель стоимости принимается на уровне *1,00*. Для всех выбранных аналогов, расположенных на значительном удалении от крупных автодорог, относительный показатель стоимости принимается по среднему значению интервала на уровне - *0,86*.

Т. 5.17 Расчет корректировки на транспортную доступность

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Близость к крупным автомобильным дорогам	В непосредственной близости от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог	На значительном удалении от крупных автодорог
Стоимостной коэффициент для близости к крупным автомобильным дорогам	1,00	0,86	0,86	0,86
Корректировка на транспортную доступность, %		**16%**	**16%**	**16%**

Источник: расчет Оценщика

- *Корректировка на общую площадь*

Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Объект оценки и выбранные аналоги имеют разную площадь, в связи с чем требуется внесение корректировки. Поправка была рассчитана на основе данных матрицы коэффициентов "Справочника оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки Часть 2" (под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород, 2024, стр. 193). Зависимость стоимости участка под индустриальную застройку от его площади представлена в таблице ниже:

Т. 5.18 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку. Данные по г. Москва и Московский области

Площадь, га (Объект оценки)	Аналог				
	< 1	1 - 2,5	2,5 - 5	5 - 10	> 10
< 1	1,00	1,24	1,49	1,74	1,90
1 - 2,5	0,81	1,00	1,21	1,41	1,53
2,5 - 5	0,67	0,83	1,00	1,17	1,27
5 - 10	0,57	0,71	0,86	1,00	1,09
> 10	0,53	0,65	0,79	0,92	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород, 2024, стр. 195

Т. 5.19 Расчет корректировки на общую площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь земельного участка, кв. м	51 930,0	50 554,0	71 469,0	31 500,0
Общая площадь земельного участка, га	5,2	5,1	7,1	3,2
Корректировка на общую площадь земельного участка, %	-	**0%**	**0%**	**-14%**

Источник: расчет Оценщика

- *Корректировка на вид прав на земельный участок*

Оцениваемые участки оформлены на праве собственности, как и выбранные аналоги, в связи с чем внесение корректировки не требуется.

- *Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования*

Оцениваемый земельный участок и все аналоги предназначены для ведения на них производственной деятельности, что подтверждается категорией земель, видом разрешенного использования, а также нахождением в зонах, где данный вид деятельности разрешен (П(НП) (Производственная зона (в границах населенного пункта)), О-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона), МФ (Многофункциональная зона). Аналог №1 несмотря на то, что расположен в зоне: СХ-5 (Сельскохозяйственно-производственная зона) имеет вид разрешенного использования " Легкая промышленность. Фармацевтическая промышленность. Пищевая промышленность. Склады.", который является сопоставимым с Объектом оценки, в связи с чем корректировка не вводится.

На оцениваемых земельных участках и участках выбранных аналогов возможно и целесообразно размещение объектов индустриального назначения, в том числе складских объектов, таким образом внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на наличие инженерных коммуникаций*

Оцениваемый объект имеет коммуникации условно по границе участка, как и все выбранные аналоги. Таким образом, внесение корректировки не требуется.

- *Корректировка на наличие ИРД*

Оцениваемый объект и аналоги №№ 1-3 предлагаются к продаже без ИРД, сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

- *Корректировка на дополнительные характеристики*

Оцениваемый объект и аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Итоговая величина рыночной и справедливой стоимостей 1 сот. земельного участка в составе Объекта оценки рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения аналога. В результате средневзвешенная рыночная стоимость права собственности 1 сот. общей площади земельного участка (массива) составила ***241 482 руб., НДС не облагается.***

Определение рыночной и справедливой стоимостей земельного участка в составе Объекта оценки по сравнительному подходу

Итоговый расчет скорректированной стоимости земельного участка проводится путем умножения общей площади оцениваемого земельного участка на средневзвешенную рыночную стоимость 1 сот. земельного участка.

Т. 5.20 Расчет рыночной и справедливой стоимостей земельного участка в составе Объекта оценки по сравнительному подходу

Показатель	Значение
Общая площадь земельного участка в составе Объекта оценки, сот.	519,30
Средневзвешенная рыночная цена 1 сот. общей площади земельного, руб., НДС не облагается	241 482
Рыночная и справедливая стоимости земельного участка в составе Объекта оценки по сравнительному подходу, руб., НДС не облагается	**125 401 603**

Источник: расчеты Оценщика

5.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Методология

Согласно ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

- Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, а также когда имеется достоверная аналитическая информация о величине ставки капитализации для сегмента оцениваемого объекта. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.
- Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Объект оценки представляет собой часть сухого склада класса "А" общей арендопригодной площадью 34 619,3 кв. м. На дату оценки Объект находится в рабочем состоянии, не требующем дополнительных капиталовложений, имеются долгосрочные договоры аренды с различными арендаторами, заключенные на 8 и 10 лет. Согласно заданию на оценку расчет рыночной и справедливой стоимостей производится с учетом долгосрочных договоров аренды.

Анализ коммерческих условий аренды складов класса "А" Московского региона на дату оценки показал, что фактические ставки по долгосрочным договорам аренды, а именно 8 296,68 руб./кв. м и 9 450,00 руб./кв. м в год, без учета ОР, без учета КП, без НДС соответствуют рыночному диапазону. Согласно условиям договора предусмотрена индексация по ИПЦ. Учитывая вышесказанное, оценка производится в соответствии с данными рынка в предположении о рыночном показателе загрузки. Таким образом, принимая во внимание наличие стабильного спроса на подобного рода объекты, для определения стоимости Объекта оценки доходным подходом используется метод капитализации.

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

Процедура расчетов методом капитализации:

- на первом этапе прогнозируется поток доходов от Объекта оценки, коэффициент недозагрузки и поток расходов;
- на втором этапе рассчитывается ставка капитализации;
- на третьем этапе рассчитывается рыночная стоимость Объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Показатели дохода

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду оцениваемого объекта при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times Ca, \text{ где}$$

Ca – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД - Потери.$$

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, существующего спроса на объекты соответствующего класса и назначения, и качественных характеристик самого объекта.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$ЧОД = ДВД - ОР.$$

Операционные расходы (ОР) - текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$РСеон = \frac{ЧОД}{к}, \text{ где:}$$

- РСеон – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;
- ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;
- k– коэффициент капитализации.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход представляет собой сумму денежных поступлений от сдачи в аренду площадей оцениваемого объекта на открытом рынке с учетом их ежегодной индексации. Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа данных по доходам объекта, с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту.

Потенциальный валовый доход, который может приносить Объект оценки, складывается из дохода:

- от сдачи в аренду складских площадей;
- от сдачи в аренду технических площадей;
- от сдачи в аренду офисных помещений;
- от сдачи в аренду парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей- 27 машино-мест.

Согласно данным реестра арендаторов, предоставленного Заказчиком, по состоянию на дату оценки все арендопригодные площади сданы в аренду. В связи с этим арендопригодная площадь оцениваемых объектов принималась в соответствии с данными, предоставленными собственником как сумма фактически сданной в аренду площади. Для целей настоящего Отчета для помещений, сданных в аренду Арендатору №1 использовано значение арендопригодной площади, рассчитанное в соответствии со стандартом BOMA.

Ставки аренды по заключенным договорам подлежат индексации на ежегодной основе. Таким образом, принимая к расчетам величина арендных ставок, платы за парковочные места, а также возмещаемых операционных расходов индексировалась на соответствующую величину с учетом доли года с даты оценки текущего года до даты следующей индексации.

Сводные данные об арендопригодных площадях и ставках аренды приведены в таблицах далее.

Т. 5.21 Сводная структура сгруппированных по назначению арендопригодных площадей и определенная величина арендной платы Арендатора №1

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (BOMA)/ шт.	Базовая постоянная арендная плата, руб./кв. м/год (руб./м/м/год) без НДС с учетом индексации	Операционные расходы (эксплуатационный платеж), руб./кв. м/год без НДС с учетом индексации	Индексация	Условия индексации
Складское помещение	16 169,59	8 296,68	1 975,40	5%	ежегодно
Технические помещения	109,65	8 296,68	1 975,40	5%	ежегодно
Офисное помещение	597,00	15 803,20	1 975,40	5%	ежегодно

Источник: данные долгосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним, реестр арендаторов по состоянию на 09.07.2025 г., анализ Оценщика

Т. 5.22 Сводная структура сгруппированных по назначению арендопригодных площадей и определенная величина арендной платы Арендатора №2

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (BOMA)/ шт.	Базовая постоянная арендная плата, руб./кв. м/год (руб./м/м/год) без НДС с учетом индексации	Операционные расходы (эксплуатационный платеж), руб./кв. м/год без НДС с учетом индексации	Индексация	Условия индексации
Складское помещение	15 280,37	9 450,00	2 024,77	5%	ежегодно
Технические помещения	326,93	9 450,00	2 024,77	5%	ежегодно
Офисное помещение	2 135,70	9 450,00	2 024,77	5%	ежегодно

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м (BOMA)/ шт.	Базовая постоянная арендная плата, руб./кв. м/год (руб./м/м/год) без НДС с учетом индексации	Операционные расходы (эксплуатационный платеж), руб./кв. м/год без НДС с учетом индексации	Индексация	Условия индексации
Машино-место (груз)	2,00	109 452,00	-		ежегодно
Машино-место (лег)	25,00	54 726,00			ежегодно

Источник: данные долгосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним, реестр арендаторов по состоянию на 09.07.2025 г., анализ Оценщика

Оценщиком был проведен анализ рынка складской недвижимости Московской области, приведенный в разделе 4.3 Отчета. По результатам проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что фактические ставки аренды по заключенным договорам для складских площадей соответствуют рыночным значениям для подобных объектов.

В соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки".

Также долгосрочными договорами аренды предусмотрена сдача парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей. Предложений по аренде машиномест в складских комплексах Московской области по состоянию на дату оценки выявлено немного, но в целом ставки аренды соответствуют фактическим данным по договорам. Кроме того, как правило, подобные объекты арендуются резидентами складского комплекса, а не сторонними пользователями, т.е. данные парковочные места предоставляются в аренду только совместно с арендой складских и офисных помещений. В связи с этим величина потенциального валового дохода от парковки определяется на базе действующих ставок аренды в предпосылке об их соответствии рыночным значениям.

Кроме базовой арендной платы доходы от аренды также включают возмещаемые операционные расходы. Оценщиком был проведен анализ рынка складской недвижимости, приведенный в разделе 4.3 Отчета. В результате проведения данного анализа, Оценщик пришел к выводу, что операционные расходы, по заключенным договорам аренды соответствуют рынку, в связи с чем при определении дохода от компенсации операционных расходов использовались фактические данные.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение величины эксплуатационных расходов

Операционные расходы представляют собой текущие затраты, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. К ним относятся: расходы на охрану, оплата труда обслуживающего персонала, расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, земельные платежи, налог на имущество и прочие. В различных случаях часть расходов арендодатель платит самостоятельно или перекладывает всю величину расходов на арендатора.

Величина операционных расходов для складских помещений класса "А" определена Оценщиком на основании данных анализа рынка, приведенных в разделе 4.3., среднее значение равно 2 050 руб./кв. м/год без НДС.

Структура операционных расходов принята согласно данным аналитического отчета CMWP и приведена в таблице ниже.

Т. 5.23 Структура операционных расходов в складских комплексах по состоянию на июнь 2023 г.

Показатель	Структура ОР, по данным CMWP состоянию на июнь 2023 г.	Значение, руб./кв. м/год без НДС
Налоговая часть	55,0%	1128
Обслуживание здания	22,0%	451
Обслуживание комплекса	17,0%	349
Иное	6,0%	123
Итого	100,0%	2050
Расходы по эксплуатации		**800**

Источник: аналитический отчет CMWP, июнь 2023

Условно-постоянные расходы в виде земельных платежей, налога на имущества, страхования рассчитываются Оценщиком далее в соответствии с действующим законодательством и базовыми страховыми тарифами.

Таким образом, среднерыночная величина расходов для Объекта оценки составила 800 руб./кв. м/год без НДС.

Расчет годовой величины эксплуатационных расходов приведен далее.

Т. 5.24 Расчет величины эксплуатационных расходов

Наименование	Значение
Эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей и условно-постоянных расходов), руб./кв. м/год без НДС	800
Арендопригодная площадь, кв. м	34 619,3
Величина эксплуатационных расходов, руб. в год без НДС	**27 695 440**

Источник: расчеты Оценщика

Налог на имущество

Величина налога на имущество является условно-постоянной статьей расходов. В соответствии с ст.1 Закона "О налоге на имущество организаций в Московской области" [24] от 21 ноября 2003 г. величина налога на имущество определяется по ставке 2,2% от среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Учитывая цель оценки - определение рыночной и справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес", при переходе прав на Объект оценки новый собственник отразит имущество на балансе по цене приобретения, соответствующей его рыночной стоимости. Учитывая вышесказанное, в рамках настоящего Отчета в качестве налоговой базы Оценщиком использованы результаты расчетов рыночной стоимости зданий и неотделимых улучшений без НДС. Расчет налога на имущество представлен в таблице ниже.

Расчет налога на имущество представлен в таблице далее.

Т. 5.25 Расчет налога на имущество

Показатель	Значение
Налоговая база (рыночная стоимость зданий), руб. без НДС	2 306 801 116
Налоговая ставка	2,20%

[24] https://docs.cntd.ru/document/5808809?ysclid=lvzj6dyfie14896871

Показатель	Значение
Величина налога на имущество, руб.	**50 749 625**

Источник: расчеты Оценщика

Комментарий: поскольку налог на имущество определяется от величины рыночной стоимости, расчеты имеют циклический характер, т.е. обе расчетные величины (рыночная стоимость и налог на имущество) взаимозавязаны друг на друга. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта производился с применением различных инструментов MS Excel, а именно с использованием итеративных вычислений. Итеративные вычисления в MS Excel — это способ найти решение математических задач, выполняя вычисления снова и снова с использованием предыдущих результатов. В MS Excel можно создать формулу, которая ссылается на ячейку, содержащую формулу. Формула может использовать результат предыдущих вычислений, таким образом автоматически вычисляя одно и то же на нескольких итерациях, что корректно и не является нарушением последовательности расчетов. Приведенные величины рыночных стоимостей имущества определяются далее в Разделе 5.5 настоящего Отчета.

Налог на землю

В соответствии с п. 4.4 Решения Совета депутатов г. о. Подольск Московской обл. "Об установлении земельного налога на территории муниципального образования "городской округ Подольск Московской обл." от 25.11.2021 № 16/4[25] величина земельного налога определяется по ставке 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Т. 5.26 Расчет налога на землю

Показатель	50:27:0020806:1140	50:27:0020806:1139
Кадастровая стоимость, руб.	45 946 237	41 430 953
Налоговая ставка	1,50%	1,50%
Величина налога на землю, руб.	689 194	621 464
Итого	**1 310 658**	

Источник: расчеты Оценщика

Расходы на страхование

Тарифные ставки страховых премий определяются в процентах от страховой суммы. Размер страхового тарифа для рассматриваемого объекта недвижимости определен на основании фактических данных, представленным заказчиком.

Ниже представлен анализ условий страхования ведущих российских компаний.

Т. 5.27 Базовые страховые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
СК "Ингосстрах", СК "РЕСО-Гарантия", СК "ВСК"	0,01-0,3
СК "Ренессанс"	0,015-0,5
СК "ПАРИ"	0,023
"ВТБ Страхование"	0,03
СК "Югория"	0,05-0,8
СК "Альянс"	0,017-0,021

*Полный пакет рисков
Источник: Интернет ресурсы страховых компаний, интервью с представителями страховых компаний

Тарифы на страхование исчисляются по каждому объекту имущества индивидуально. Они зависят от многих условий (рыночной стоимости, технического состояния объекта, вида эксплуатации, коэффициента опасности производства, наличия охраны и пр.). Размер страховой премии по каждому объекту недвижимого имущества заранее неизвестен, а определяется индивидуально в зависимости от текущей политики страховой компании и факторов, указанных выше.

Согласно данным аналитиков банка "Точка"[26] после недавнего пожара на складе Wildberries в Шушарах и крупных пожаров в 2022 г. за последний год страховые компании повысили тарифы почти в 2 раза.

На основании вышеприведенных данных, а также с учетом имеющейся информации по ранее выполненным проектам размер годовой страховой премии рассчитывается по тарифу 0,1% от рыночной стоимости улучшений.

[25] https://docs.cntd.ru/document/577971937
[26] https://allo.tochka.com/news/storage-insurance

Резерв на замещение

Резерв на замещение используется для покрытия расходов, связанных с необходимостью замены оборудования и отдельных частей объекта в результате их изнашивания. Учитывая срок эксплуатации оцениваемых объектов (порядка 9 лет), регион расположения, класс складского комплекса, величина резерва на замещение принималась согласно данным дайджеста по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости (Часть 1: Склады класса А и В - корректировки на I кв. 2025)[27] на уровне среднего значения в размере 3,0% от действительного валового дохода.

Т. 5.28 Расчет резерва на замещение

Показатель	Значение
Действительный валовый доход, руб.	385 120 498
Величина резерва, %	3,0%
Расходы на замещение	**11 553 615**

Источник: расчеты Оценщика

Определение уровня недозагрузки

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости. Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

Согласно аналитике компаний Nikoliers и NF уровень недозагрузки в складских комплексах, расположенных на юге Московской области по итогам I кв. 2025 г. составил *1,1%*.

Определение ставки капитализации

Термин "коэффициент капитализации" определен как коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль, и возмещение капитала.

Ставка капитализации определена Оценщиком на основании данных анализа рынка, приведенных в разделе 4.3. Для Объект оценки было использовано среднее значение диапазона - *12,1%*.

[27] https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf?ysclid=mcbqpq7ep0713061887

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки по доходному подходу

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода представлен ниже.

Т. 5.29 Расчет рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	34 167,6
Арендопригодная площадь, кв. м, в т.ч.:	34 619,3
Складские помещения Арендатора №1, кв. м	16 169,6
Технические помещения Арендатора №1, кв. м	109,7
Административно-бытовые помещения Арендатора №1, кв. м	597,0
Складские помещения Арендатора №2, кв. м	15 280,4
Технические помещения Арендатора №2, кв. м	326,9
Административно-бытовые помещения Арендатора №2, кв. м	2 135,7
Машино-места для грузового транспорта	2
Машино-места для легкового транспорта	25
Ставка аренды помещений, руб./кв. м/год без НДС, с ЭР без КП, для помещений	
Складские помещения Арендатора №1	8 353
Технические помещения Арендатора №1	8 353
Административно-бытовые помещения Арендатора №1	15 911
Складские помещения Арендатора №2	9 697
Технические помещения Арендатора №2	9 697
Административно-бытовые помещения Арендатора №2	9 697
Машино-места для грузового транспорта, руб./м/м/год без НДС	112 309
Машино-места для легкового транспорта, руб./м/ м/год без НДС	56 154
Потенциальный валовый доход от аренды помещений	*319 162 199*
Компенсация эксплуатационных расходов	
Операционные расходы Арендатора №1	1 989
Операционные расходы Арендатора №2	2 067
Доход от компенсации эксплуатационных расходов	*70 241 742*
Потенциальный валовый доход, в руб. в год без НДС	***389 403 941***
Потери при сборе арендной платы за помещения, %	1,1%
Действительный валовый доход, руб. в год без НДС	***385 120 498***
Операционные расходы, руб. без НДС, в т.ч.:	**82 062 524**
Эксплуатационные расходы	27 695 440
Налог на имущество	50 749 625
Налог на землю	1 310 658
Страховые платежи	2 306 801
Расходы на замещение	**11 553 615**
Чистый операционный доход, руб. в год без НДС	***291 504 359***
Ставка капитализации, %	12,10%
Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки по доходному подходу, руб., без НДС	**2 409 126 934**

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет ***2 409 126 934 руб. без НДС.***

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.5 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ

По итогам расчетов рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки получены следующие результаты:

Т. 5.30 Результаты расчета рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки по подходам

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость Объекта оценки в рамках подхода	Не применялся	2 466 816 386	2 409 126 934

Источник: расчеты Оценщика

Результаты, полученные в рамках применяемых подходов, варьируются между собой, что означает необходимость взвешивания результатов с использованием различных величин весов.

Использование различных методов дает возможность достичь максимальной обоснованности выводов Оценщика. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для исследования рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

1. *Сравнительный подход* характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов и, таким образом, отражает сложившуюся рыночную ситуацию. В данном Отчете результат по сравнительному подходу основан на текущих ценах на аналогичные объекты (сопоставимые по классу и характеристикам), скорректированных на возможный торг при совершении сделки. При этом, результат по сравнительному подходу может не в полной мере учесть влияние отдельных индивидуальных особенностей объектов, информация о которых не приводится в открытом доступе. Учитывая ограниченное количество объектов высококлассной складской недвижимости, сопоставимых по площади и классу с Объектом оценки, экспонируемых на открытом рынке Новосибирской области, было принято решение присвоить результату, полученному с применением сравнительного подхода вес – 40%.
2. *Доходный подход* отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. Данный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Результат по данному подходу основан на данных фактически заключенных договоров. На основании этого доходному подходу был присвоен вес – 60%.

Выведение итоговой рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки приведены в таблицах далее.

Т. 5.31 Итоговый расчет рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки

Подход к оценке	Стоимость Объекта оценки по подходу, руб. без НДС	Вес подхода	Взвешенное значение, руб. без НДС
Затратный подход	Не применялся	0%	0
Сравнительный подход	2 466 816 386	40%	986 726 554
Доходный подход	2 409 126 934	60%	1 445 476 160
Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки, руб. без НДС		***2 432 202 714***	
Рыночная и справедливая стоимости права собственности на земельные участки, руб., НДС не облагается		125 401 603	
Рыночная и справедливая стоимости улучшений, руб. без НДС		2 306 801 111	
Рыночная и справедливая стоимости улучшений, руб. с НДС		2 768 161 339	
Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки, руб. с НДС		***2 893 562 942***	

Источник: расчеты Оценщика

Для расчета стоимости улучшений в составе Объекта из рыночной и справедливой стоимости ЕОН вычиталась стоимость земельных участков, определенная в разделе 5.3.2 Отчета.

Пообъектная разбивка стоимости улучшений и земельный участков распределялась пропорционально доле площади соответствующего здания и земельного участка соответственно в общей площади улучшений и земельных участков.

5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет пообъектной стоимости нежилых помещений и земельных участков в составе Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Т. 5.32 Расчет пообъектной рыночной и справедливой стоимостей нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение	50:27:0020806:1160	15,60	0,0004565729	1 053 223	1 053 223
2	Нежилое помещение	50:27:0020806:1288	15 352,30	0,4493233356	1 036 499 572	1 036 499 572
3	Нежилое помещение	50:27:0020806:1289	384,00	0,0112387174	25 925 486	25 925 486
4	Нежилое помещение	50:27:0020806:1157	15,50	0,0004536461	1 046 471	1 046 471
5	Нежилое помещение	50:27:0020806:1159	17 743,00	0,5192931315	1 197 905 975	1 197 905 975
6	Нежилое помещение	50:27:0020806:1287	657,20	0,0192345965	44 370 389	44 370 389
	Итого		*34 167,60*		*2 306 801 116,00*	*2 306 801 116,00*

Источник: расчеты Оценщика

Т. 5.33 Расчет пообъектной рыночной и справедливой стоимостей земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Доля	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Земельный участок	50:27:0020806:1140	27 340,00	0,5264779511	66 021 179	66 021 179
2	Земельный участок	50:27:0020806:1139	24 590,00	0,4735220489	59 380 424	59 380 424
	Итого		*51 930,00*		*125 401 603,00*	*125 401 603,00*

Источник: расчеты Оценщика

Заключение:

Рыночная и справедливая стоимости Объекта оценки по состоянию на 09.07.2025 г. составляет, округленно:

2 432 203 000 (Два миллиарда четыреста тридцать два миллиона двести три тысячи) руб. без НДС

или

2 893 563 000 (Два миллиарда восемьсот девяносто три миллиона пятьсот шестьдесят три тысячи) руб. с НДС

В том числе:

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная и справедливая стоимость, руб. без НДС/НДС не облагается* (округленно)	Рыночная и справедливая стоимость с НДС/НДС не облагается* (округленно)
1	Нежилое помещение	50:27:0020806:1160	15,60	1 053 000	1 264 000
2	Нежилое помещение	50:27:0020806:1288	15 352,30	1 036 500 000	1 243 800 000
3	Нежилое помещение	50:27:0020806:1289	384,00	25 926 000	31 111 000
4	Нежилое помещение	50:27:0020806:1157	15,50	1 046 000	1 255 000
5	Нежилое помещение	50:27:0020806:1159	17 743,00	1 197 906 000	1 437 487 000
6	Нежилое помещение	50:27:0020806:1287	657,20	44 370 000	53 244 000
7	Земельный участок	50:27:0020806:1140	27 340,00	66 021 000	66 021 000
8	Земельный участок	50:27:0020806:1139	24 590,00	59 381 000	59 381 000

Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по НДС, а, следовательно, НДС не облагаются.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

П1 | ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников. Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Письмо о конфиденциальности ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес";
- Письмо-представление ООО "СФН" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Современный Арендный бизнес";
- Выписки из ЕГРН на нежилые помещения от 07.05.2025 г.;
- Выписки из ЕГРН на земельные участки от 14.05.2025 г.;
- Технические паспорта на здание от 15.08.2016 г.;
- Договор аренды № НЕД-0022/19 от 26.02.2019 г. и ДС №1 от 25.04.2019 г., ДС №2 от 12.07.2021 г., ДС №3 от 18.03.2022 г. к нему;
- Договор аренды № НЕД-0050/18/1 от 28.04.2018 г. и ДС №1 от 15.06.2018 г., ДС №2 от 05.10.2021 г., ДС №3 от 31.10.2023 г., ДС №4 от 04.04.2024 г., ДС №5 от 24.10.2024 г. к нему;
- Реестр арендаторов на 09.07.2025 г.;
- Информация о стоимости в учете объектов недвижимости по состоянию на дату оценки;
- Прочая информация консультационного характера.

Правовая информация

- Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)";
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснения Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации".
- Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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".
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 2020, утвержденным Протоколом Совета РОО №29 от 29.12.2020 г.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков" СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения.

Методическая информация

- Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов/ Пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2008.
- Фридман Дж., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1995.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М. 2009.
- Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М. 2002.

Рыночная информация

- Социально-экономическое положение России № 3 (2025 г.), https://www.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf;
- Федеральная таможенная служба, https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries;
- Министерство экономического развития Российской Федерации, О текущей ситуации в российской экономике (март 2025 г.), https://www.economy.gov.ru/material/file/05707fc24aab6b7c1bccec469110c6cd/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2025_goda.pdf;

П1 | ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

- Банк России, Динамика потребительских цен № 3 (111), март 2025 г., https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/CPD_2025-3/;
- Банк России, Обзор рисков финансового рынка, март 2025 гг., https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55531/ORFR_2025-3.pdf;
- Банк России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc;
- Московская биржа подвела итоги торгов в марте 2025 г., https://www.moex.com/n89049;
- Московская Биржа, https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/;
- Kept, Обзор рынка нефти (1 кв. 2025 г.), https://kept.ru/news/oil-market-review-1q-2025/?utm_source=yandex.ru&utm_medium=organic&utm_campaign=yandex.ru&utm_referrer=yandex.ru;
- https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2024, https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2024;
- http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/?, https://countryeconomy.com/ratings/russia;
- Банк России, https://cbr.ru/press/pr/?file=21072023_133000Key.htm, https://cbr.ru/press/pr/?file=15082023_103000Key.htm, https://cbr.ru/press/keypr/, https://cbr.ru/press/pr/?file=27102023_133000key.htm, https://cbr.ru/rbr/dir_decisions/rsd_2024-07-26_20_01/, https://cbr.ru/rbr/dir_decisions/rsd_2024-09-13_20_04/, https://cbr.ru/press/keypr/, https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/, ttps://cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000Key.htm;
- https://www.kommersant.ru/doc/6821421, https://www.rbc.ru/economics/31/01/2025/679b31e29a794709bd165fdf;
- Методические рекомендации по классификации объектов складской недвижимости компании NF (https://media.kf.expert/cms/klassifikatsiya_skladov_2023.pdf), Классификация по складам 2023 г. (https://rgud.ru/documents/Дайджест.%20Склады%20I%20кв.%202024.pdf)
- Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам I кв. 2025 г. компании NF Group (https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/849/NF%20Group_Рынок%20складской%20недвижимости.%20Московский%20регион.%20Итоги%20I%20кв.%202025.pdf);
- Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона по I кв. 2025 г. компании Ricci (https://ricci.ru/analitics/warehouse-reports/obzor-rynka-skladskoy-i-industrialnoy-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-itogi-i-kv-2025-goda-/);
- Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам I кв. 2025 г. компании Nikoliers (https://nikoliers.ru/upload/iblock/d15/bb0fnwvxoz702qzmo463x5hpuc7wnkep.pdf);
- Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам I кв. 2025 г. компании Commonwealth Partnership (https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/);
- Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам I кв. 2025 г. компании IBC Real Estate (https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/666/7skrjymehnz9jzu7k1nbyn3nd4sfa7fs/IBC-Real-Estate_W_I_Q1-2025.pdf);
- Обзор рынка складской недвижимости Московского региона по итогам I кв. 2025 г. компании CORE.XP (https://back.core-xp.ru/upload/iblock/f3d/hnk6ztaaxt836arftw78ybs20vw18tc3/CORE.XP_Складской%20рынок%20Московский%20регион_1%20кв%202025.pdf);
- Инвестиционный портал Московской области (https://invest.mosreg.ru/press/news/5124; https://invest.mosreg.ru/press/news/5336);
- Справочник оценщика недвижимости-2024 ("Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода", / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н. Новгород, 2024;
- Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области по состоянию на 01.01.2025 г, подготовленный АФОС "Автоматизированная финансовая оценочная система";
- Справочник оценщика недвижимости-2024 под ред. Л. А. Лейфера. Земельные участки, Часть 2, 2024 г.;
- https://www.cian.ru;
- https://www.avito.ru;
- https://domclick.ru/;
- https://logirus.ru/news/infrastructure/zolotoy-_gektar-_zemlya_pod_sklady_v_moskovskom_regione_za_god_podorozhala_v_3-4_raza.html?sphrase_id=13686930;
- https://s5d.ru/object/151475;
- https://vsrealestate.ru/upload/iblock/ae5/5as8a5t9sv4r2bgc8nztptmccc333e2l/%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20VSRE%20%D0%A1%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%BE.pdf.

П2

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Если оцениваемая недвижимость изношена, то делаются скидки на накопленную амортизацию (износ), чтобы рассчитать стоимость, приближенно равную рыночной стоимости.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов специализированного имущества, редко продаваемых на рынке, к которым можно отнести некоторые виды коммерческой недвижимости.

Затратный подход обычно дает наиболее достоверные результаты, когда объекты недвижимости являются новыми или сравнительно недавно построенными.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, при этом рыночная стоимость в сравнительном подходе рассчитывается на основании изучения рыночных цен объектов недвижимости, конкурирующих друг с другом за долю на рынке.

Подход к оценке по сравнению продаж также основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности, иначе говоря когда в наличии имеется несколько сходных или сопоставимых товаров, товар, имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости Объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке, такие как, например, цена аренды или продажи на один квадратный метр площади. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость и объясняют наблюдаемую вариацию цен на данном рынке недвижимости. Анализ рынка выявляет, какие элементы сравнения определяют особенную чувствительность цен на недвижимость. Корректировки по элементам сравнения позволяют сузить различия между сравниваемым и оцениваемым имуществом. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;

- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с Объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен тремя методами:

- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

При оценке объектов недвижимости доходным подходом задача определения дохода от эксплуатации объекта традиционно решается путем расчета возможных поступлений от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

В случае использования объекта недвижимости путем сдачи его в аренду расчет его рыночной стоимости предполагает, в первую очередь, определение ***потенциального валового дохода (ПВД)*** от объекта на основе рыночных ставок арендной платы, характерных для недвижимости аналогичного назначения с учетом ее местоположения, физического состояния, наличия коммуникаций и прочих существенных характеристик. Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов и рассчитывается путем умножения арендной ставки на площадь Объекта оценки.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы.

Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например, сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада, рекламного места и т.д.

На следующем этапе рассчитываются операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
- К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:
- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и пр.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.

Полученный в результате уменьшения потенциального валового дохода на операционные расходы показатель принято называть ***чистым операционным доходом (ЧОД)***. Данный показатель затем дисконтируется либо капитализируется.

При использовании метода дисконтирования денежного потока возникает также задача определения размера реверсии, то есть стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода. Реверсия может быть определена путем:

- назначения цены продажи, исходя из предположений относительно будущего состояния объекта и конъюнктуры рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Итоговая стоимость объекта недвижимости складывается из текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии.

Получаемая в результате применения доходного подхода стоимость недвижимости включает в себя не только стоимость непосредственно зданий или сооружений, но и стоимость прав на земельный участок, на котором они расположены.

Ставка капитализации

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации (R0) является "Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива". Этот расчет учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_o = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

R0 – ставка капитализации;

Re – ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

Δ – долевое изменение стоимости;

SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации (Ro) включает ставку отдачи на капитал (Re) и норму возврата (SFF), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

Δ x SFF – член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

Δ – долевое изменение стоимости;

FV – цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

V – стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) – коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течении определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1+R)^n - 1}$$

где:

SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения);

R– ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n – количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ($\Delta = 0$) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования (R0 = Re). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования (R0 = Re) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ($n \to \infty$), величина нормы возврата стремится к нулю ($SFF \to 0$), по этому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости Объекта оценки в конце периода владения (FV= 0, и, следовательно $\Delta = -1$) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_o = R_e + SFF$$

Для определения ставки капитализации при использовании метода дисконтирования денежных потоков из рассчитанной выше величины ставки дисконтирования необходимо вычесть норму возврата капитала.

Определение нормы возврата (SFF) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$Нвк = 100\%/n,$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – "безрисковой" ставке. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

$$SFF = \frac{Rf}{(1+Rf)^n - 1},$$

где

Rf – безрисковая ставка дохода;

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

$$SFF = \frac{Re}{(1+Re)^n - 1},$$

где Re – ставка дохода на инвестиции; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Коэффициент капитализации для объекта недвижимости как для изнашиваемого актива в этом случае рассчитывается на основании ставки дохода на капитал (Re) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента. Ставка капитализации для объекта, теряющего стоимость, считается по формуле:

$$R_o = \frac{R_e + SFF(n-k;R_e)}{K_{Ck+1}},$$

где

R_o- ставка капитализации;

R_e- ставка дисконтирования, %;

SFF(n-k; Re) - норма возврата, %;

n- срок экономической жизни, лет;

k- хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

K_{Ck+1}- коэффициент коррекции дохода (k+1) года.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1-(1+C_{k+1})^{n-k} \times (1+R_e)^{-(n-k}}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k;R_e)},$$

где C_{k+1}- изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

$a(n-k;R_e)$ - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Итоговое значение стоимости реверсии рассчитывается по формуле:

$$V_p = \frac{ЧОД_{к+1}}{R_e + SFF(n-k;R_e)} \times K_{Ck+1} = \frac{ЧОД_к \times (1+C_{k+1})}{R_e + SFF(n-k;R_e)} \times\times K_{Ck+1}$$

$ЧОД_к$- чистый операционный доход последнего прогнозного года.

$ЧОД_{к+1}$- чистый операционный доход постпрогнозного периода.

Выведение итоговой величины стоимости

Определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент.

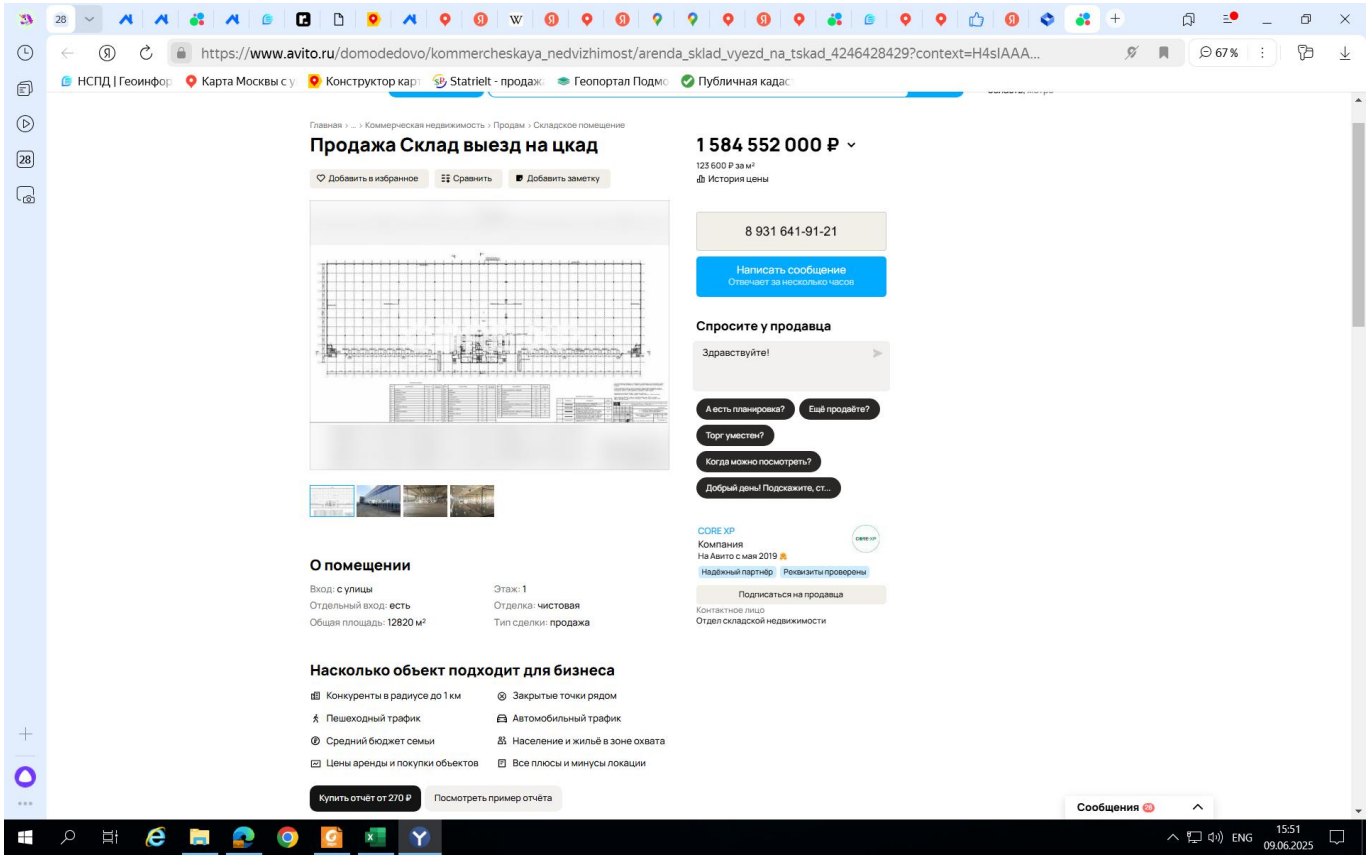
Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

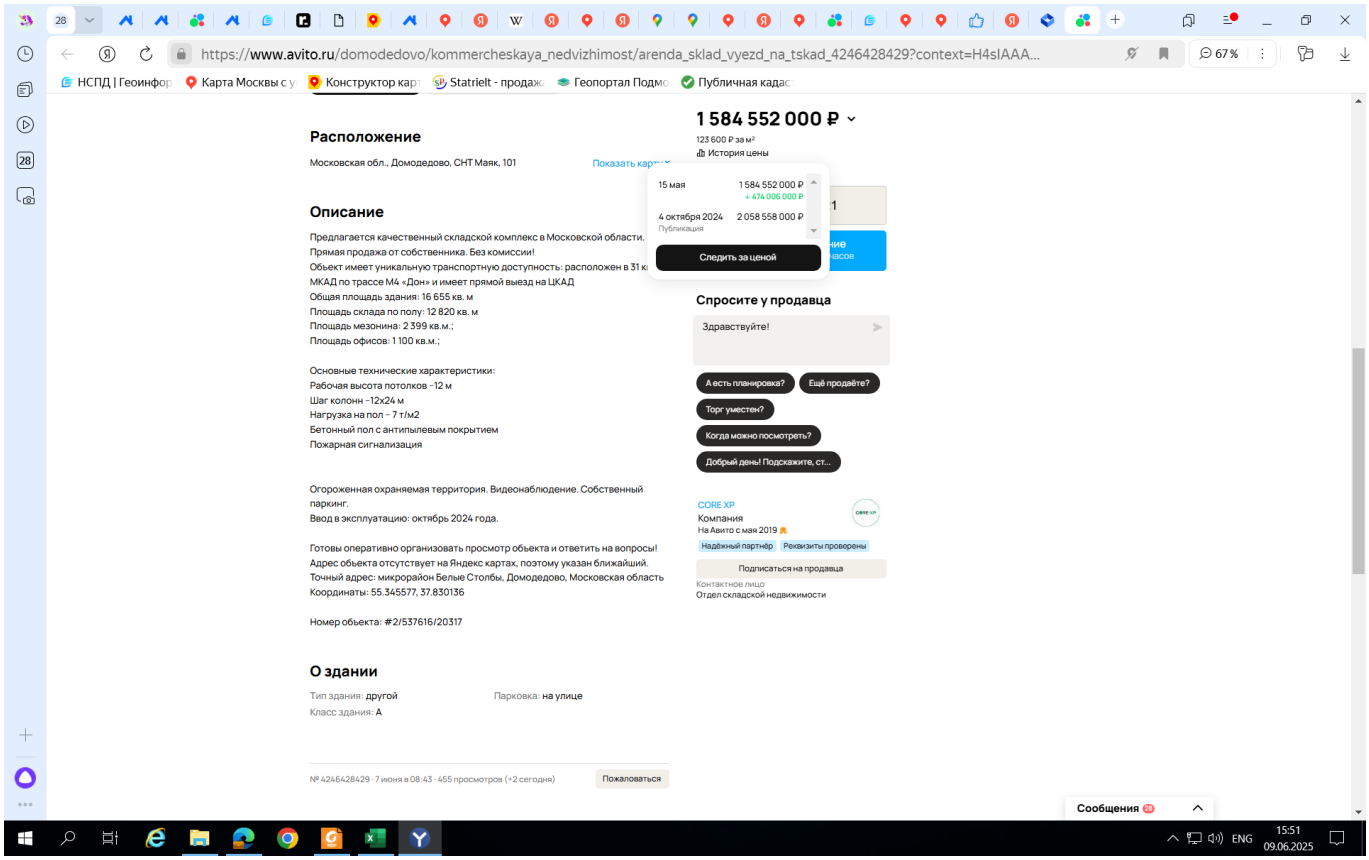
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

Аналоги, используемые при расчете стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Аналоги, используемые при расчете стоимости ЕОН

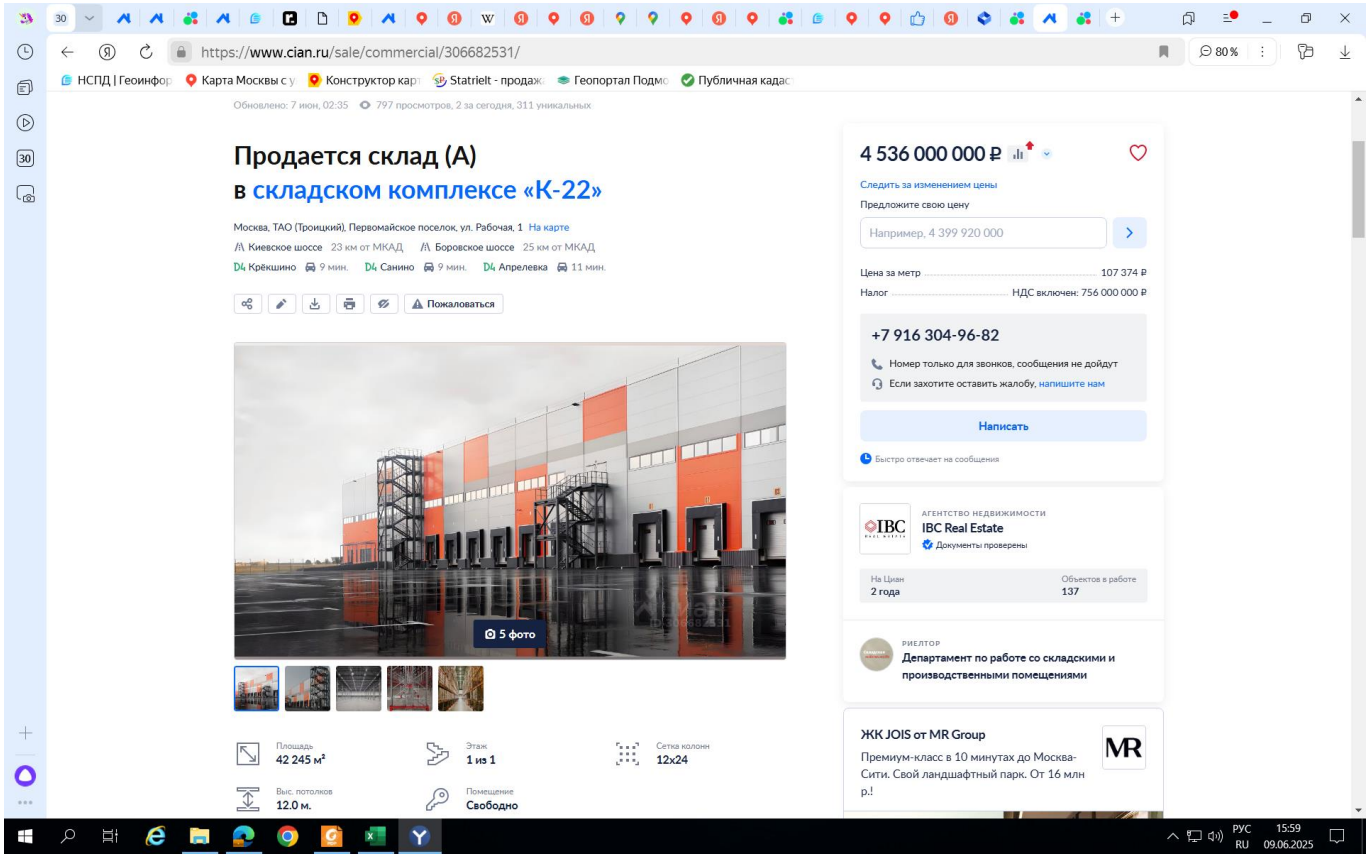
Аналог № 1

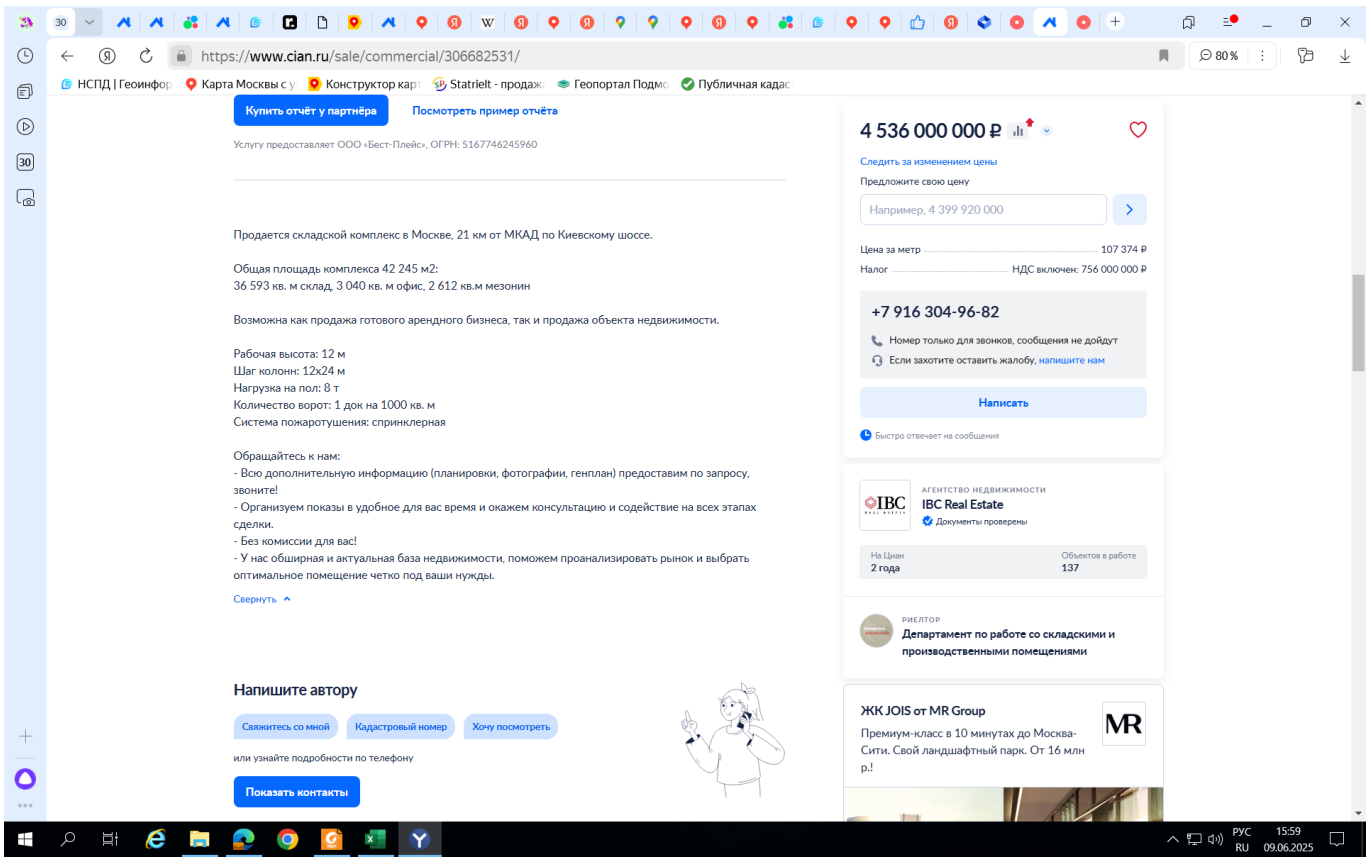


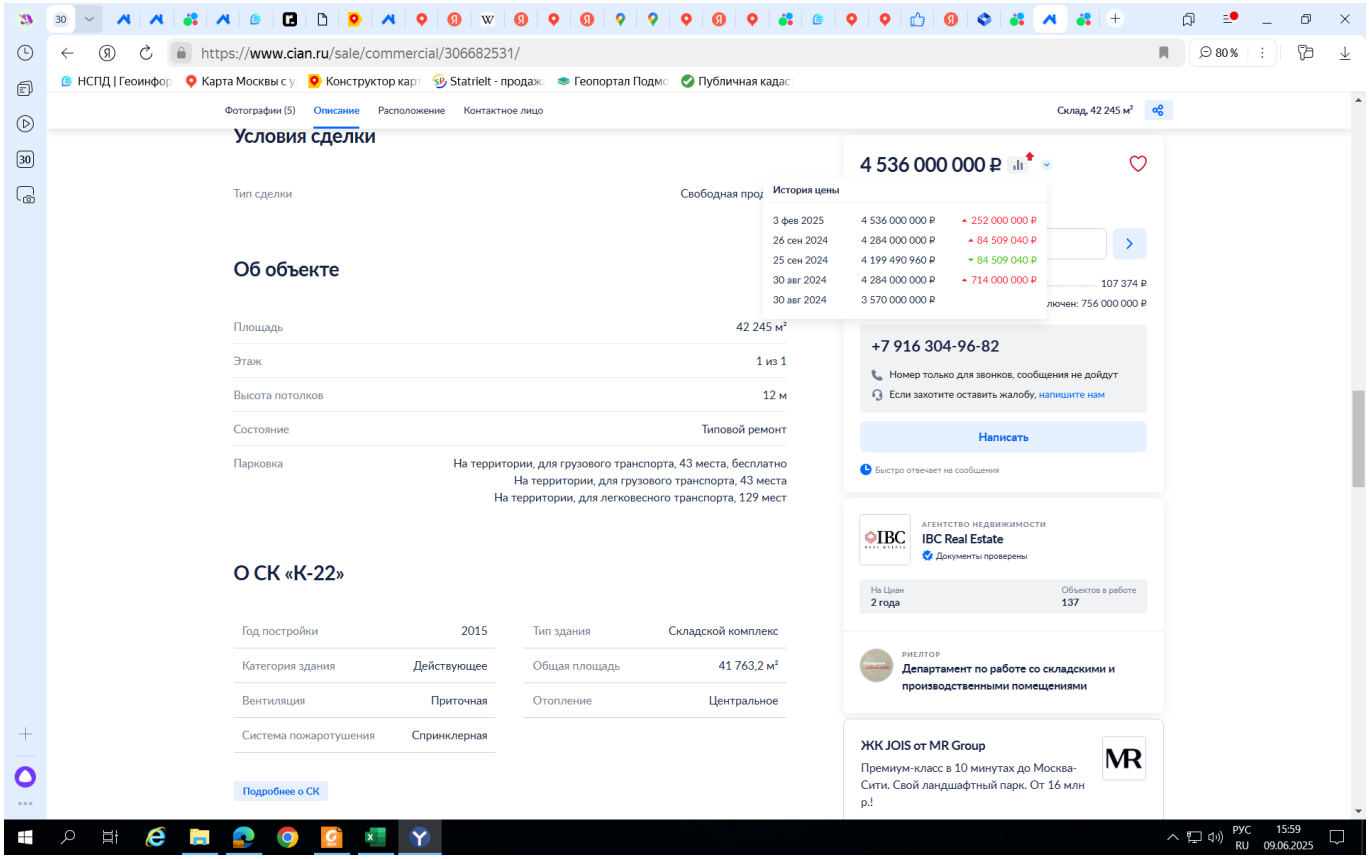


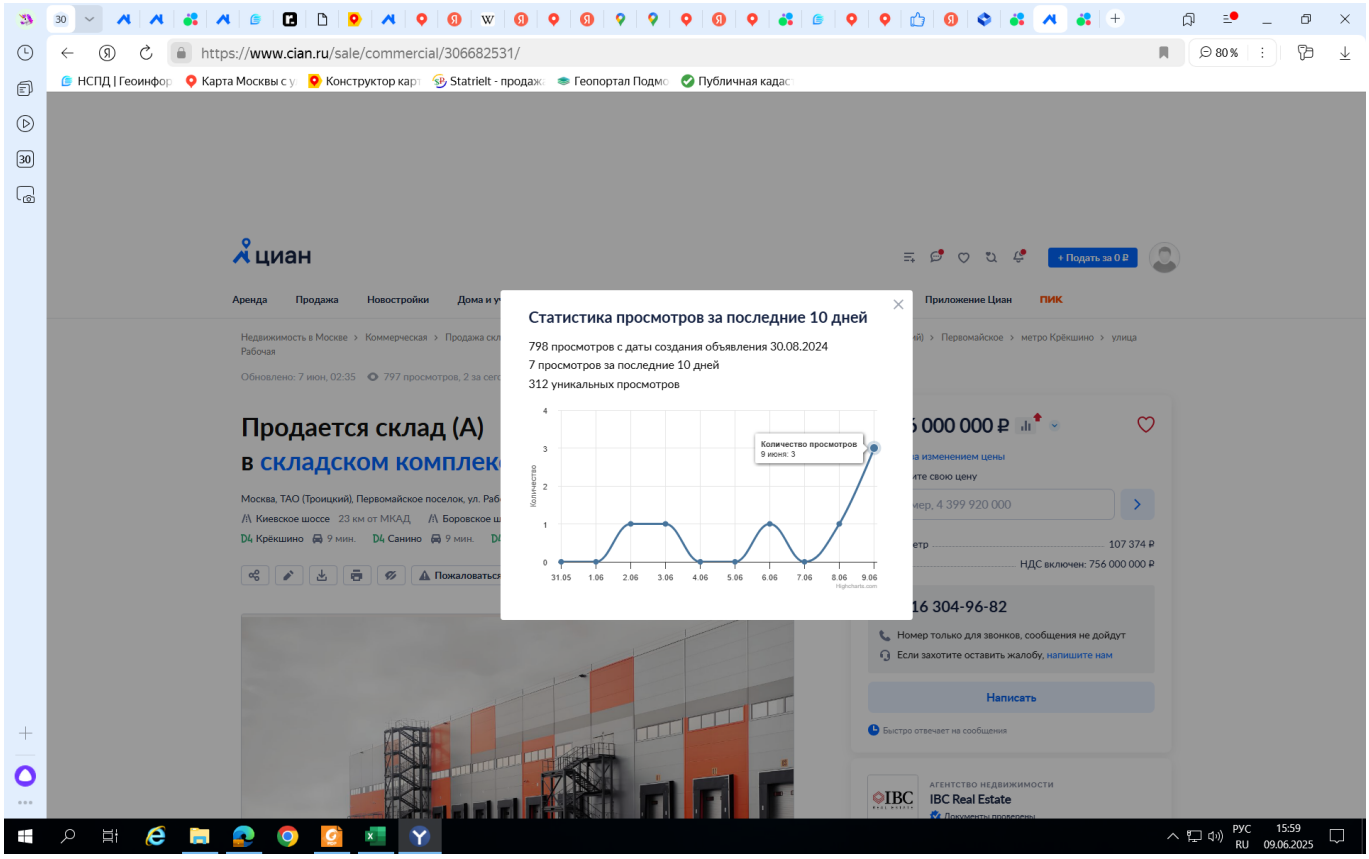
Источник:
https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklad_vyezd_na_tskad_4246428429?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIyM1FSQzVCNVpxMlJvaWttIjt9mVLrSz8AAAA

Аналог № 2



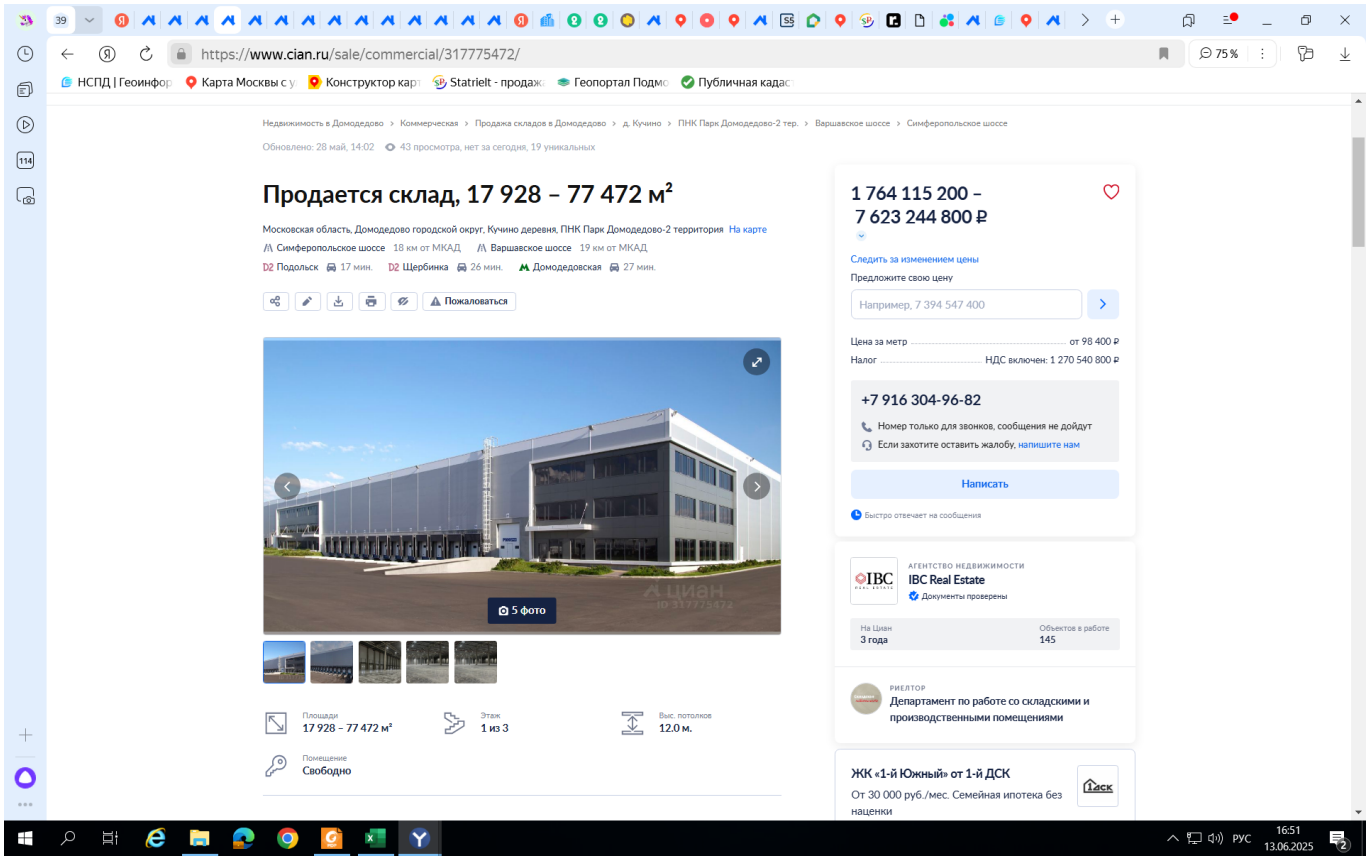


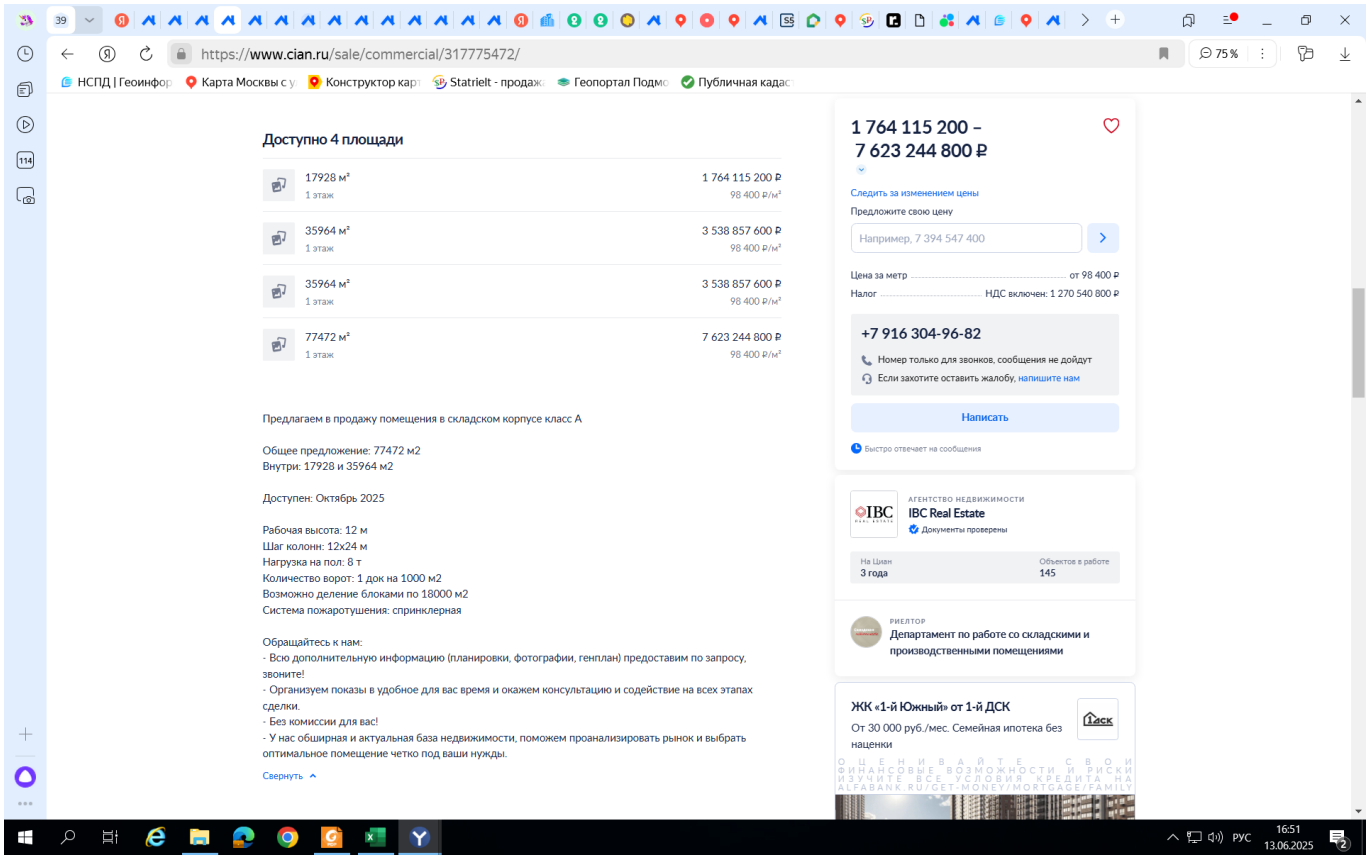


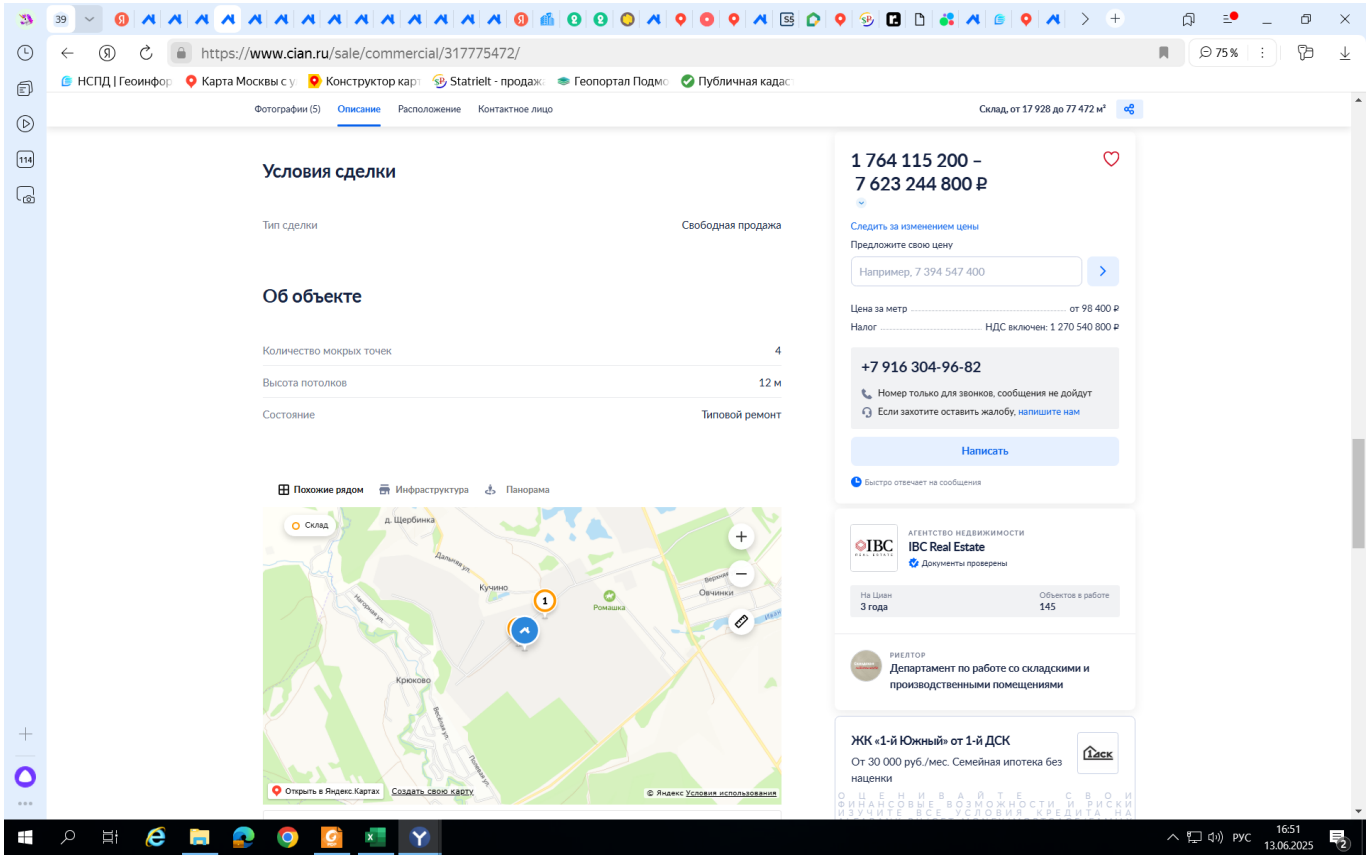


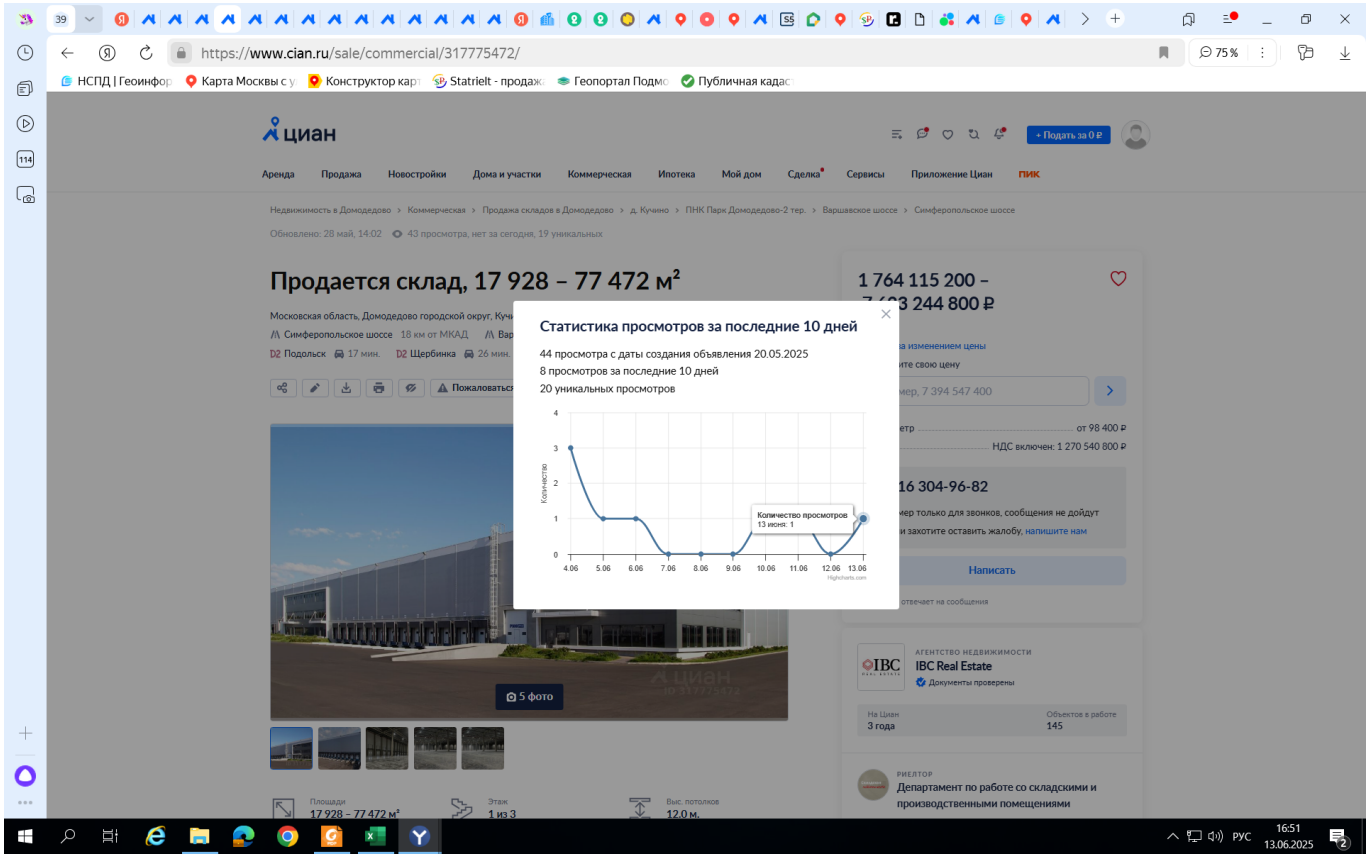
Источник: https://www.cian.ru/sale/commercial/306682531/

Аналог № 3


https://www.cian.ru/sale/commercial/317775472/
Продается склад, 17 928 – 77 472 м²
Московская область, Домодедово городской округ, Кучино деревня, ПНК Парк Домодедово-2 территория
1 764 115 200 – 7 623 244 800 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 7 394 547 400
Цена за метр от 98 400 ₽
Налог НДС включен: 1 270 540 800 ₽
+7 916 304-96-82
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
5 фото
Площади 17 928 – 77 472 м²
Этаж 1 из 3
Выс. потолков 12.0 м.
Помещение Свободно
IBC Real Estate
Документы проверены
На Циан 3 года
Объектов в работе 145
РИЕЛТОР
Департамент по работе со складскими и производственными помещениями
ЖК «1-й Южный» от 1-й ДСК
От 30 000 руб./мес. Семейная ипотека без наценки

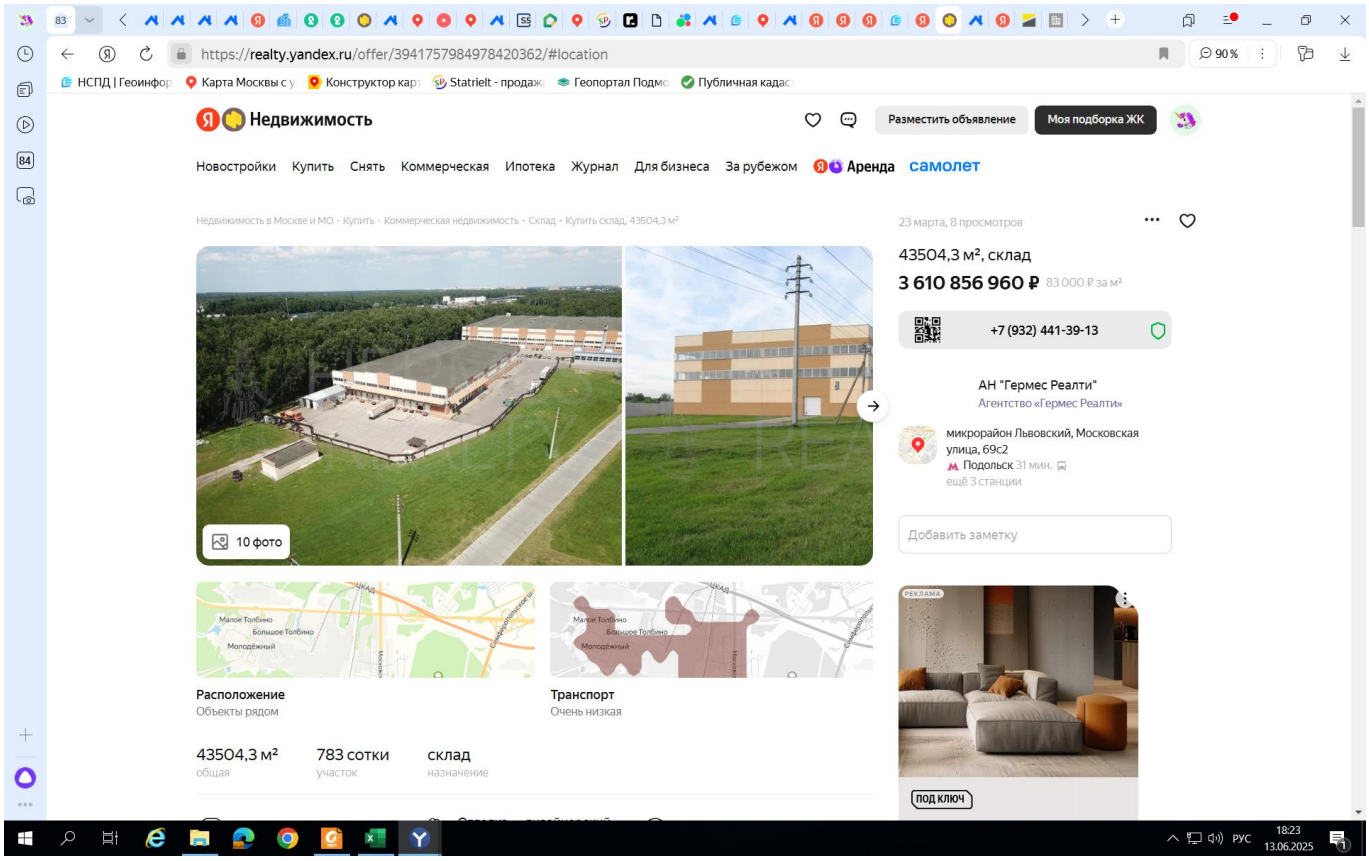

https://www.cian.ru/sale/commercial/317775472/
Доступно 4 площади
17928 м² 1 этаж 1 764 115 200 ₽ 98 400 ₽/м²
35964 м² 1 этаж 3 538 857 600 ₽ 98 400 ₽/м²
35964 м² 1 этаж 3 538 857 600 ₽ 98 400 ₽/м²
77472 м² 1 этаж 7 623 244 800 ₽ 98 400 ₽/м²
Предлагаем в продажу помещения в складском корпусе класс А
Общее предложение: 77472 м2
Внутри: 17928 и 35964 м2
Доступен: Октябрь 2025
Рабочая высота: 12 м
Шаг колонн: 12х24 м
Нагрузка на пол: 8 т
Количество ворот: 1 док на 1000 м2
Возможно деление блоками по 18000 м2
Система пожаротушения: спринклерная
Обращайтесь к нам:
- Всю дополнительную информацию (планировки, фотографии, генплан) предоставим по запросу, звоните!
- Организуем показы в удобное для вас время и окажем консультацию и содействие на всех этапах сделки.
- Без комиссии для вас!
- У нас обширная и актуальная база недвижимости, поможем проанализировать рынок и выбрать оптимальное помещение четко под ваши нужды.
Свернуть
1 764 115 200 – 7 623 244 800 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 7 394 547 400
Цена за метр от 98 400 ₽
Налог НДС включен: 1 270 540 800 ₽
+7 916 304-96-82
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
IBC Real Estate
Документы проверены
На Циан 3 года
Объектов в работе 145
РИЕЛТОР
Департамент по работе со складскими и производственными помещениями
ЖК «1-й Южный» от 1-й ДСК
От 30 000 руб./мес. Семейная ипотека без наценки

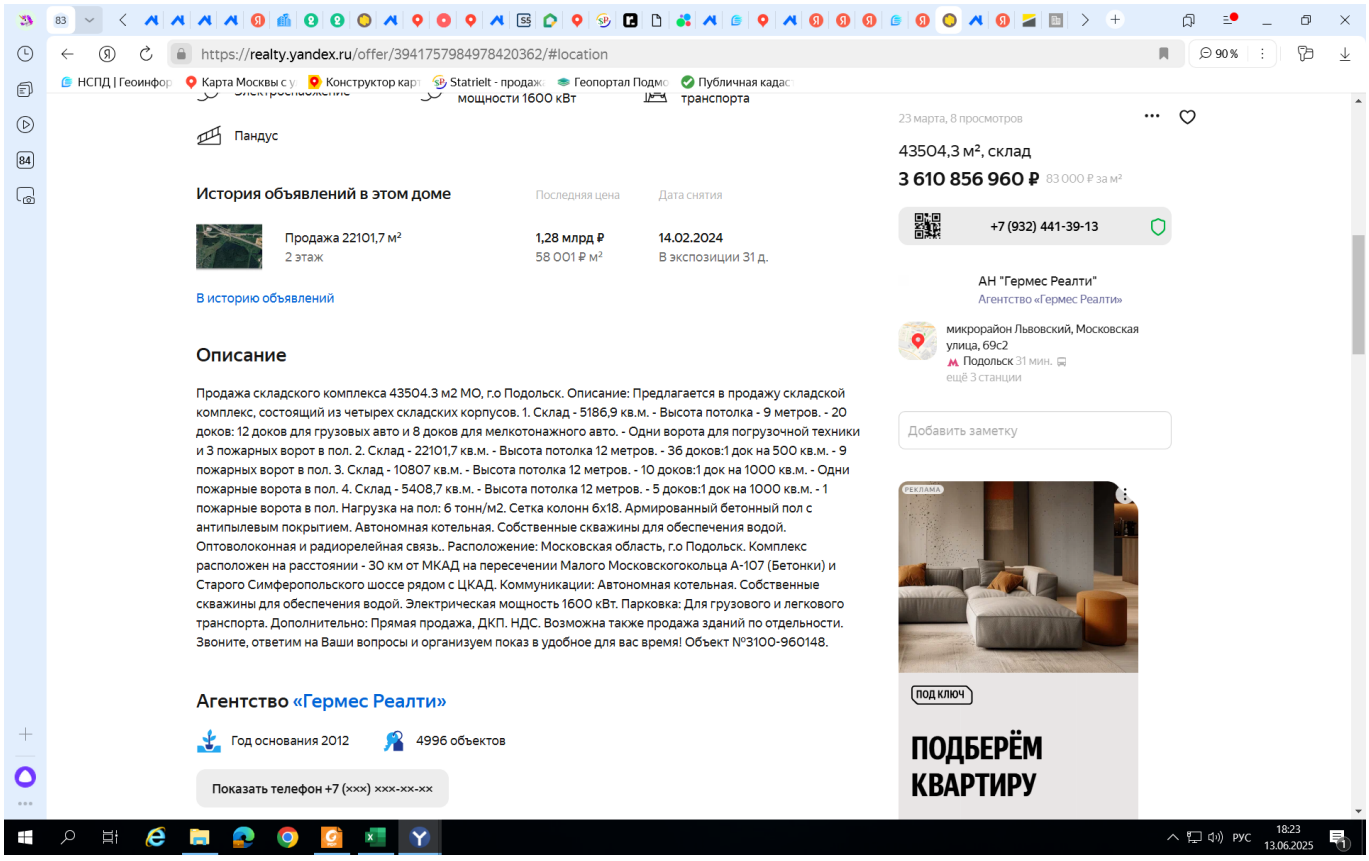




Источник: https://www.cian.ru/sale/commercial/317775472/

Аналог № 4

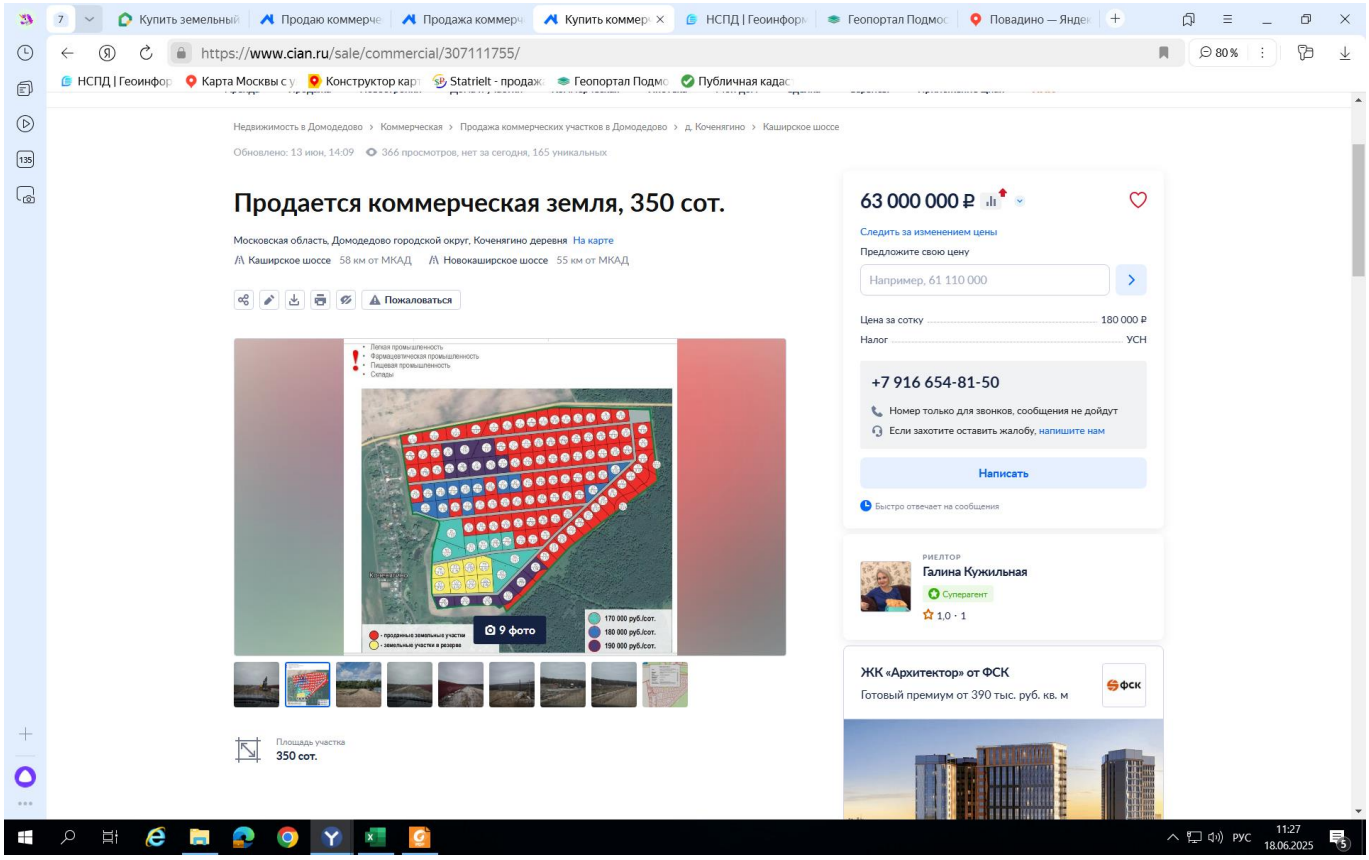


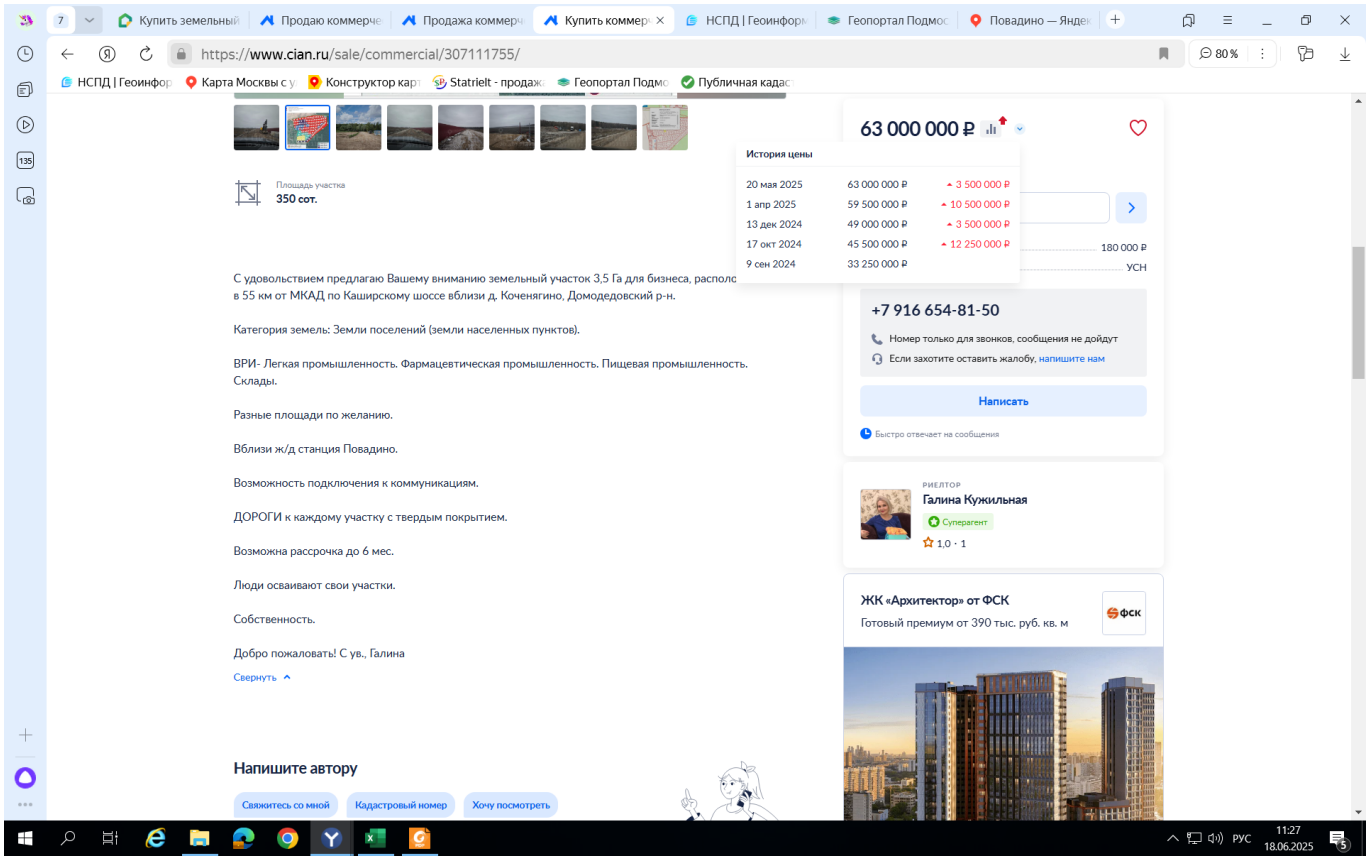


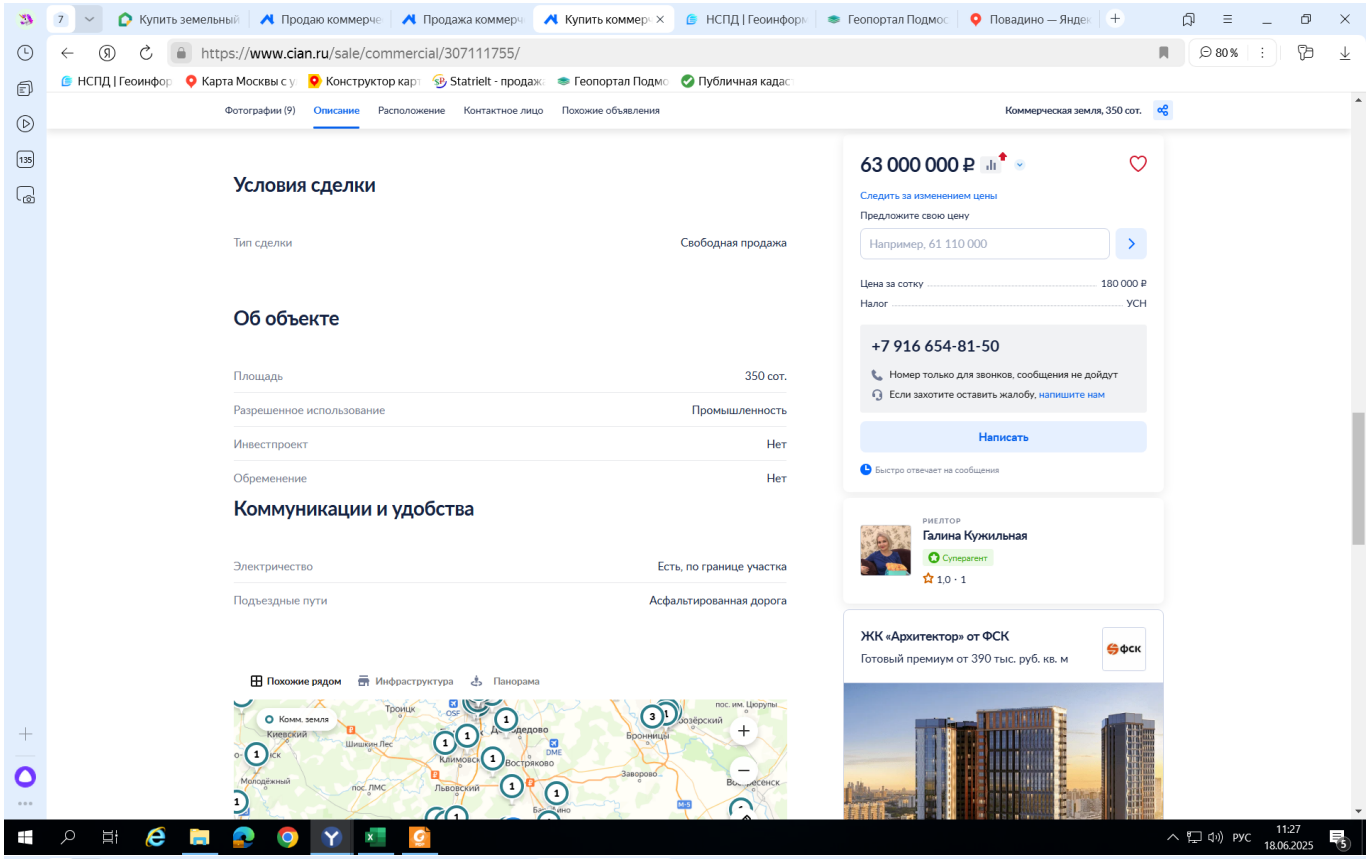
Источник: https://realty.yandex.ru/offer/3941757984978420362/#location

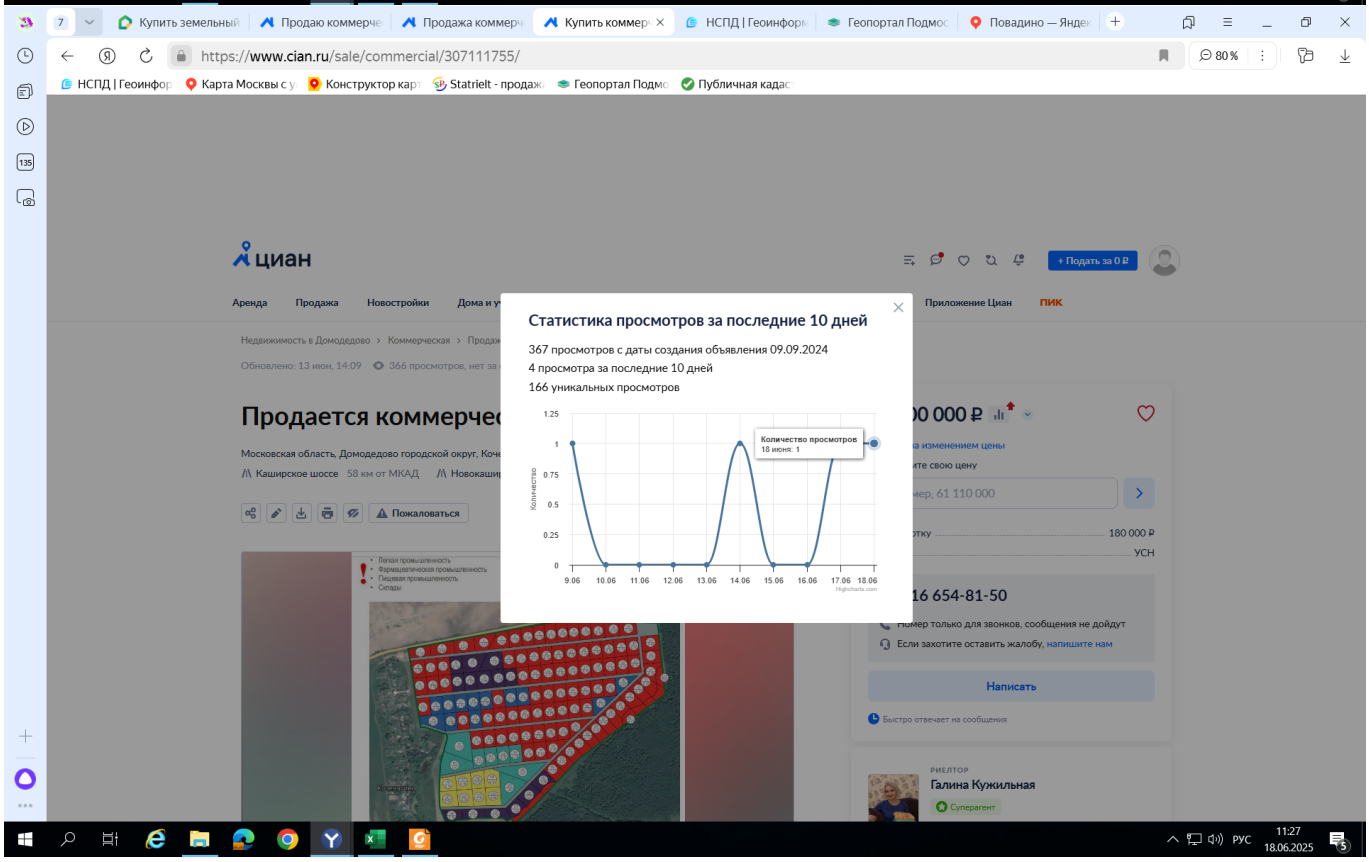
Аналоги используемые при расчете стоимости земельного участка

Аналог № 1



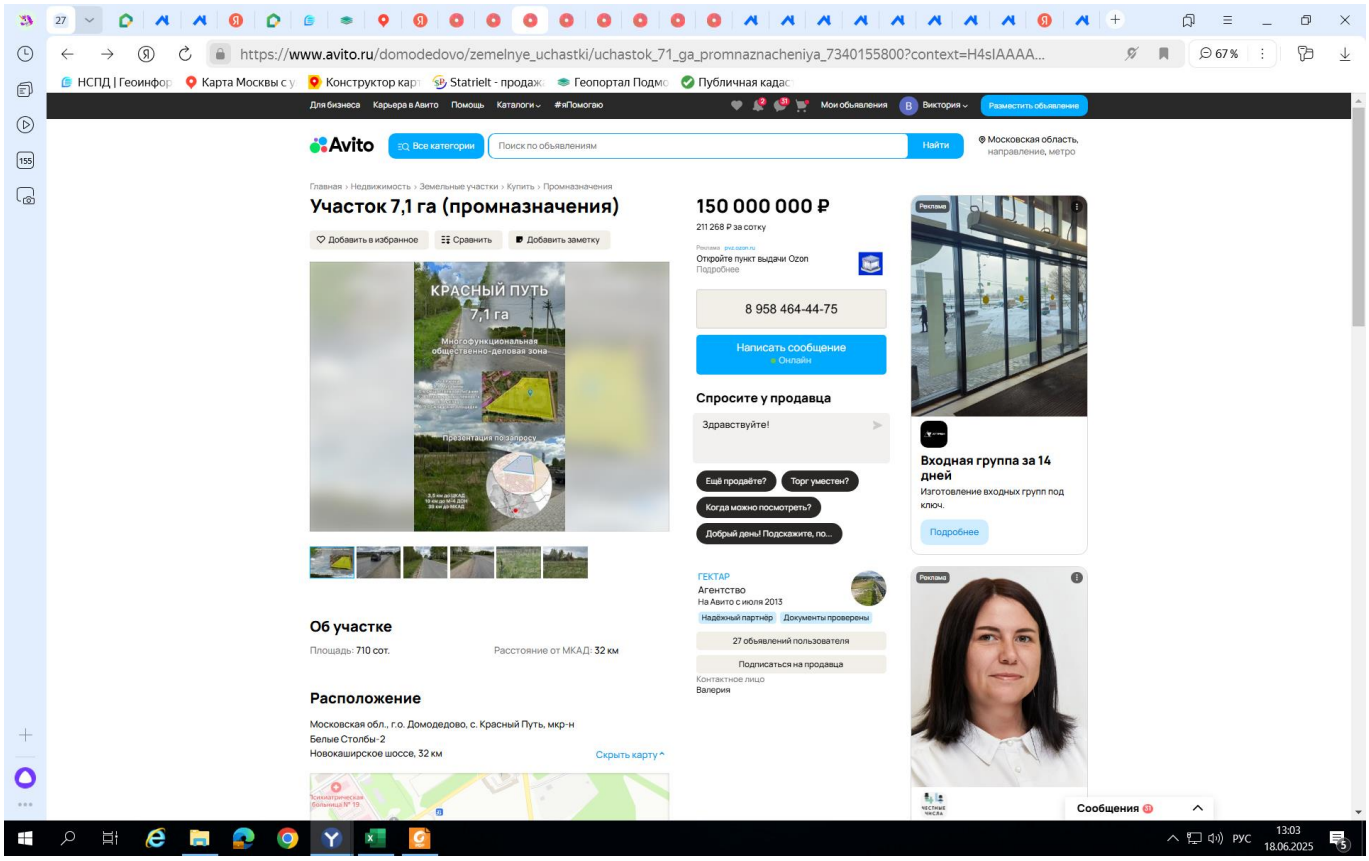


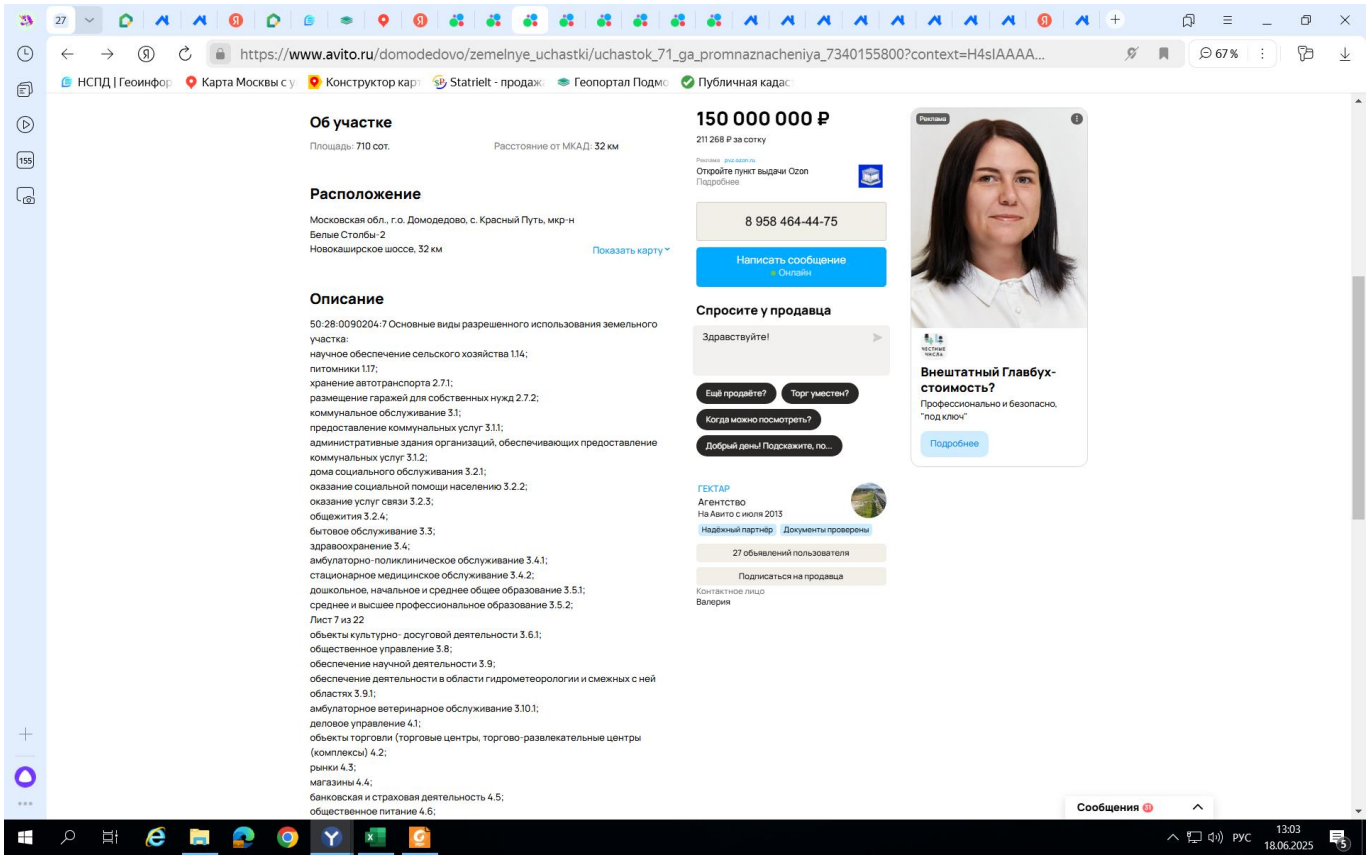


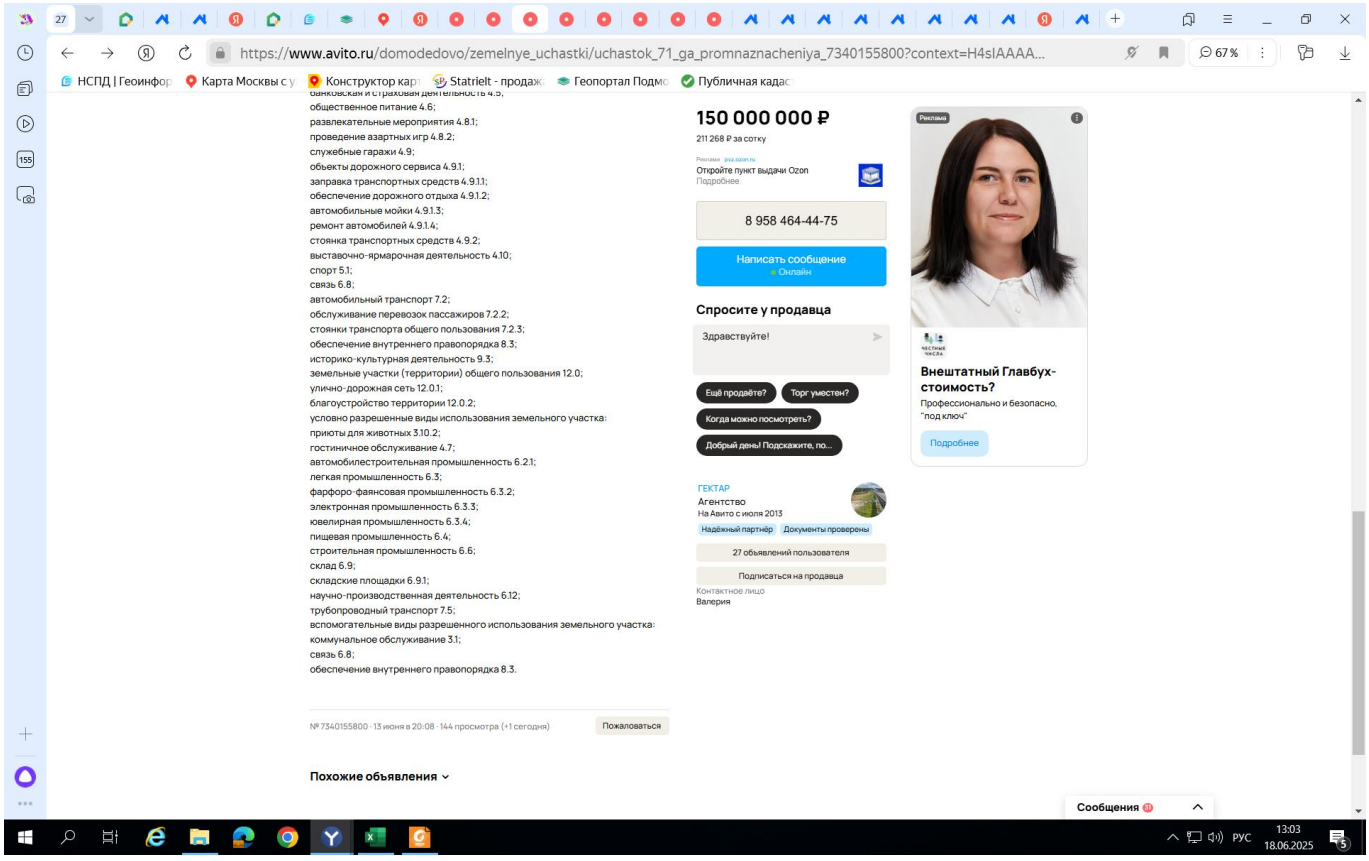


Источник: https://www.cian.ru/sale/commercial/307111755/

Аналог № 2

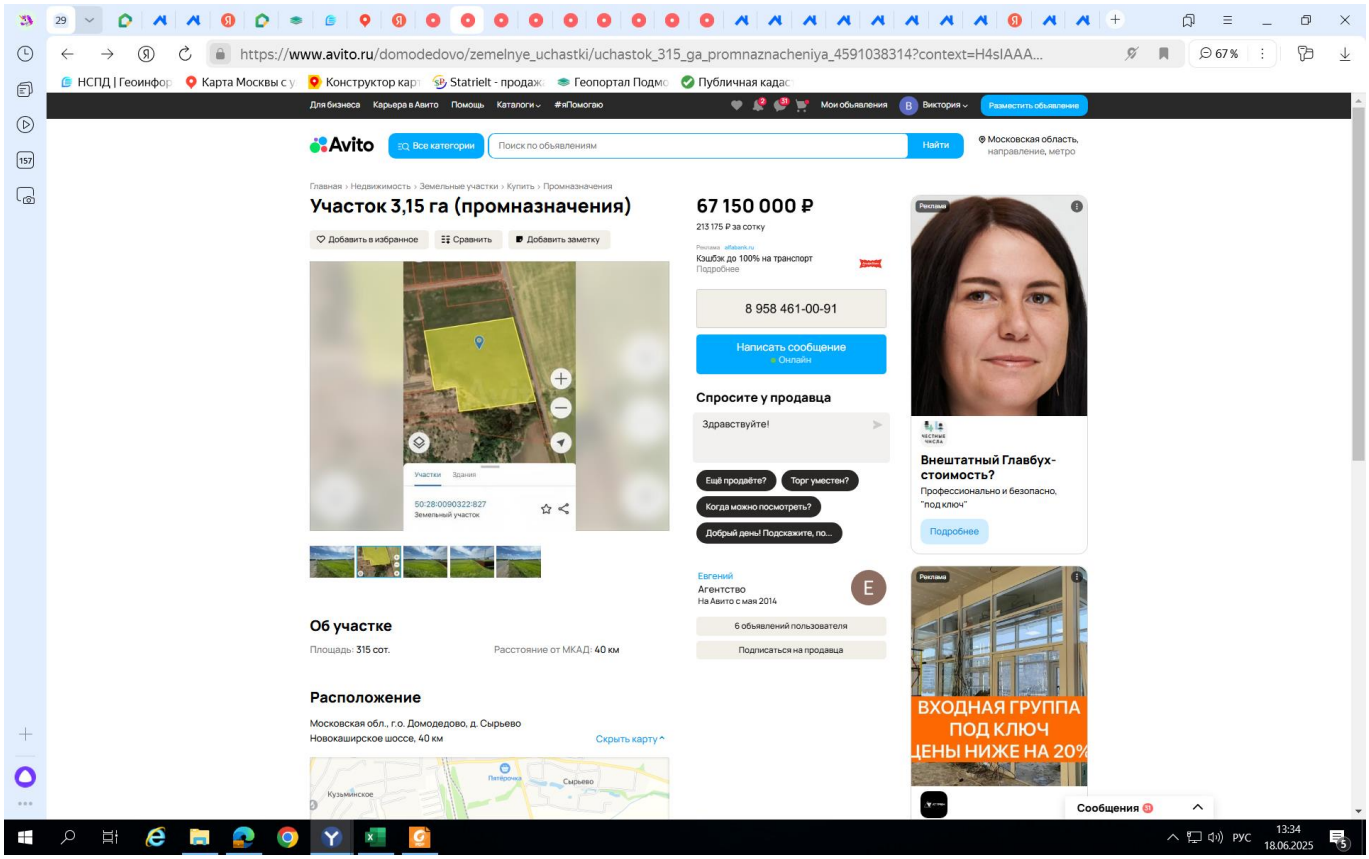

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_71_ga_promnaznacheniya_7340155800?context=H4sIAAAA...
Avito
Участок 7,1 га (промназначения)
150 000 000 ₽
211 268 ₽ за сотку
8 958 464-44-75
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подскажите, по...
КРАСНЫЙ ПУТЬ
7,1 га
Многофункциональная общественно-деловая зона
Презентация по запросу
Об участке
Площадь: 710 сот.
Расстояние от МКАД: 32 км
Расположение
Московская обл., г.о. Домодедово, с. Красный Путь, мкр-н Белые Столбы-2
Новокаширское шоссе, 32 км
Скрыть карту
ГЕКТАР
Агентство
На Авито с июля 2013
Надёжный партнёр
Документы проверены
27 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Валерия
Входная группа за 14 дней
Изготовление входных групп под ключ.
Подробнее
Сообщения

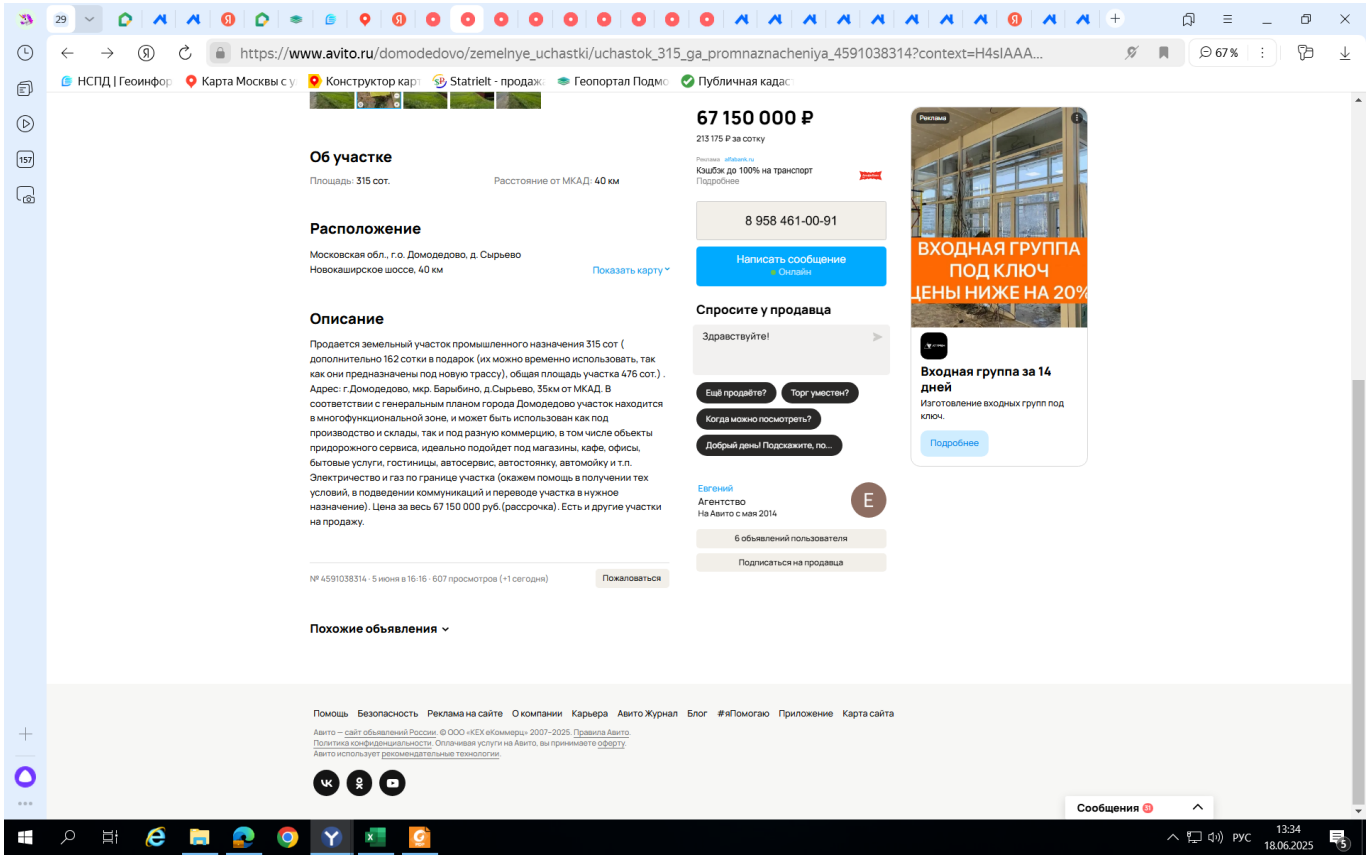

https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_71_ga_promnaznacheniya_7340155800?context=H4sIAAAA...
Об участке
Площадь: 710 сот.
Расстояние от МКАД: 32 км
Расположение
Московская обл., г.о. Домодедово, с. Красный Путь, мкр-н Белые Столбы-2
Новокаширское шоссе, 32 км
Показать карту
Описание
50:28:0090204:7 Основные виды разрешенного использования земельного участка:
научное обеспечение сельского хозяйства 1.14;
питомники 1.17;
хранение автотранспорта 2.7.1;
размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2;
коммунальное обслуживание 3.1;
предоставление коммунальных услуг 3.1.1;
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2;
дома социального обслуживания 3.2.1;
оказание социальной помощи населению 3.2.2;
оказание услуг связи 3.2.3;
общежития 3.2.4;
бытовое обслуживание 3.3;
здравоохранение 3.4;
амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1;
стационарное медицинское обслуживание 3.4.2;
дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;
среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;
Лист 7 из 22
объекты культурно- досуговой деятельности 3.6.1;
общественное управление 3.8;
обеспечение научной деятельности 3.9;
обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1;
амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1;
деловое управление 4.1;
объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2;
рынки 4.3;
магазины 4.4;
банковская и страховая деятельность 4.5;
общественное питание 4.6;
150 000 000 ₽
211 268 ₽ за сотку
8 958 464-44-75
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подскажите, по...
ГЕКТАР
Агентство
На Авито с июля 2013
Надёжный партнёр
Документы проверены
27 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Валерия
Внештатный Главбух-стоимость?
Профессионально и безопасно, "под ключ"
Подробнее
Сообщения



Источник:
https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_71_ga_promnaznacheniya_7340155800?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzNzlPZ3QyNGJFZU01cWFUIjt9j-7FsD8AAAA

Аналог № 3

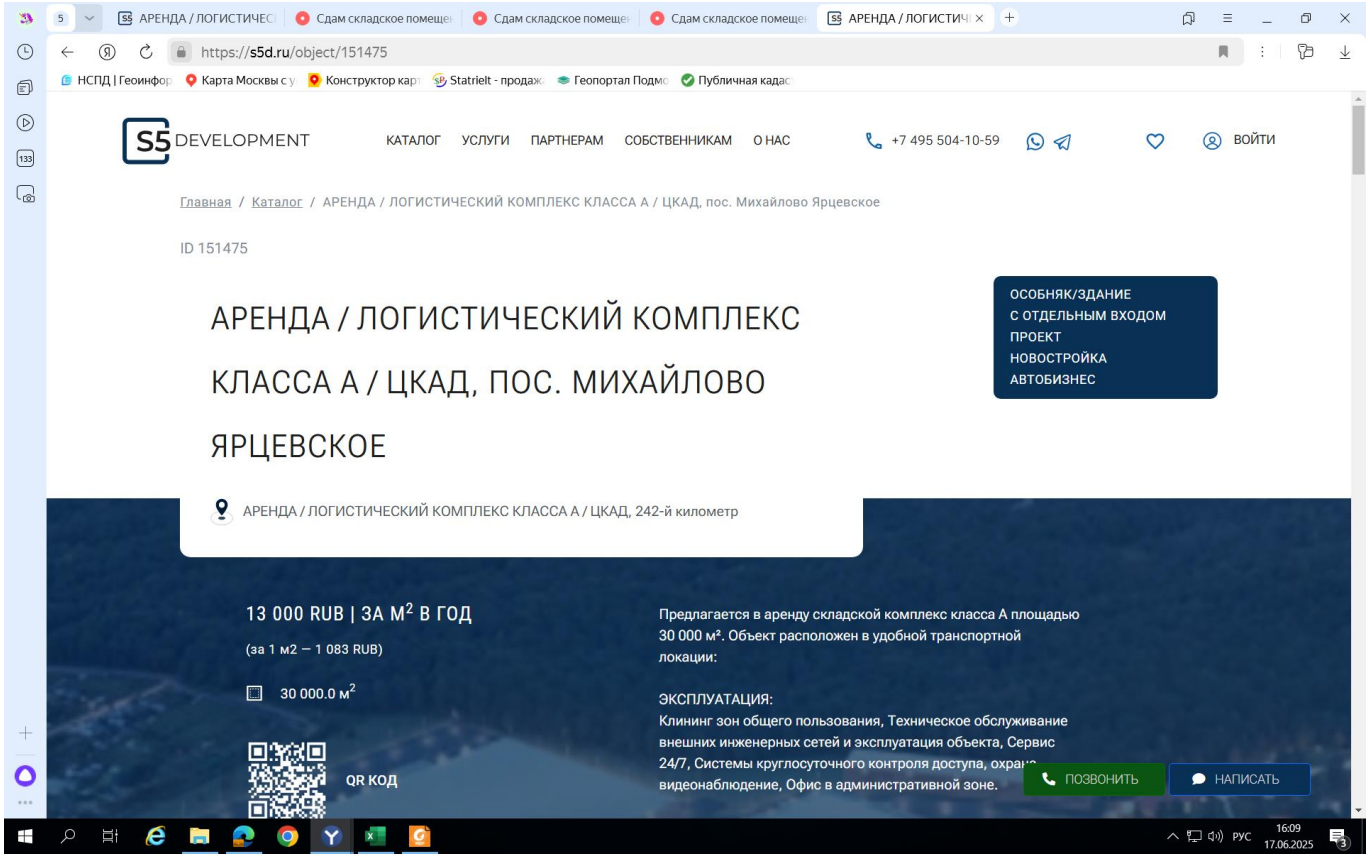


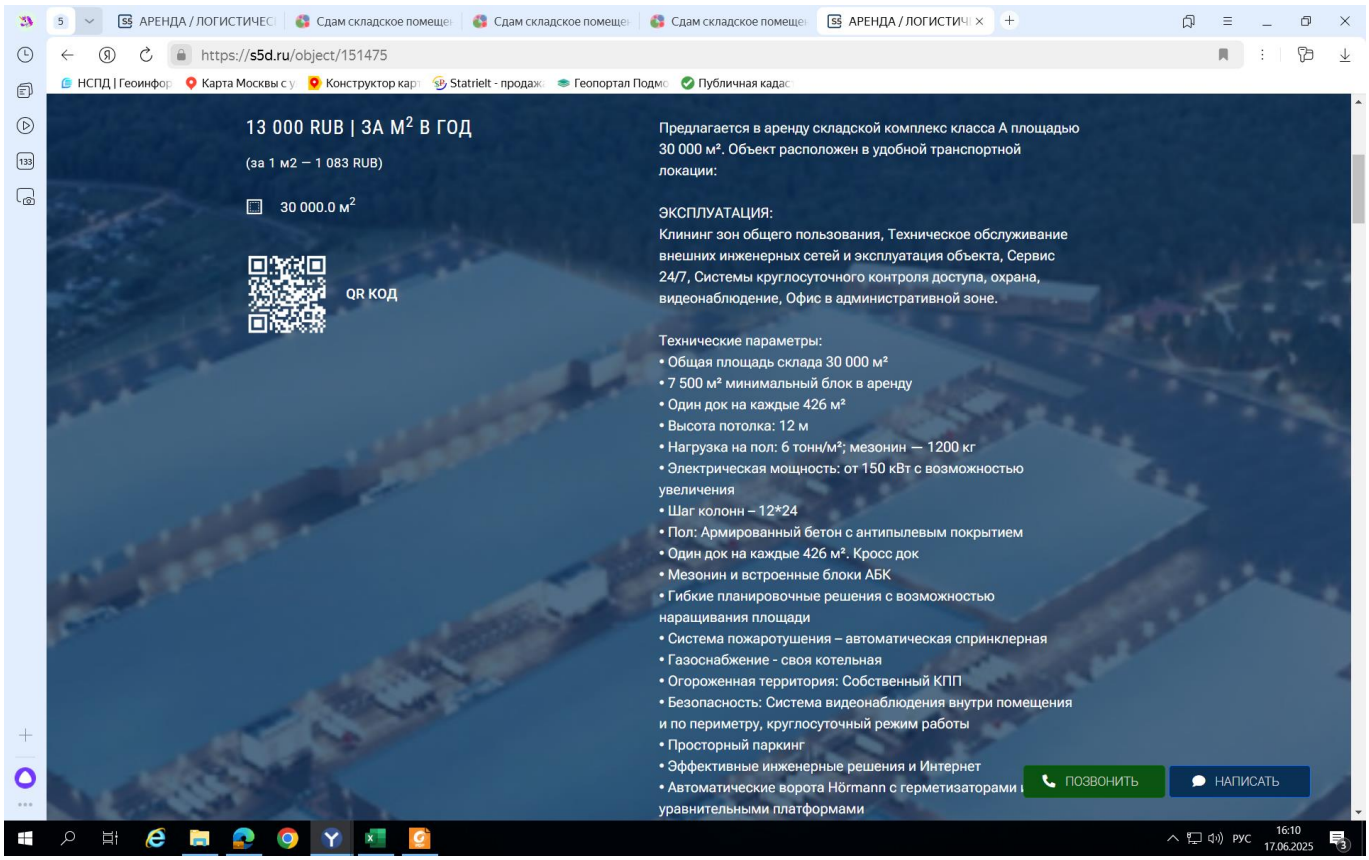


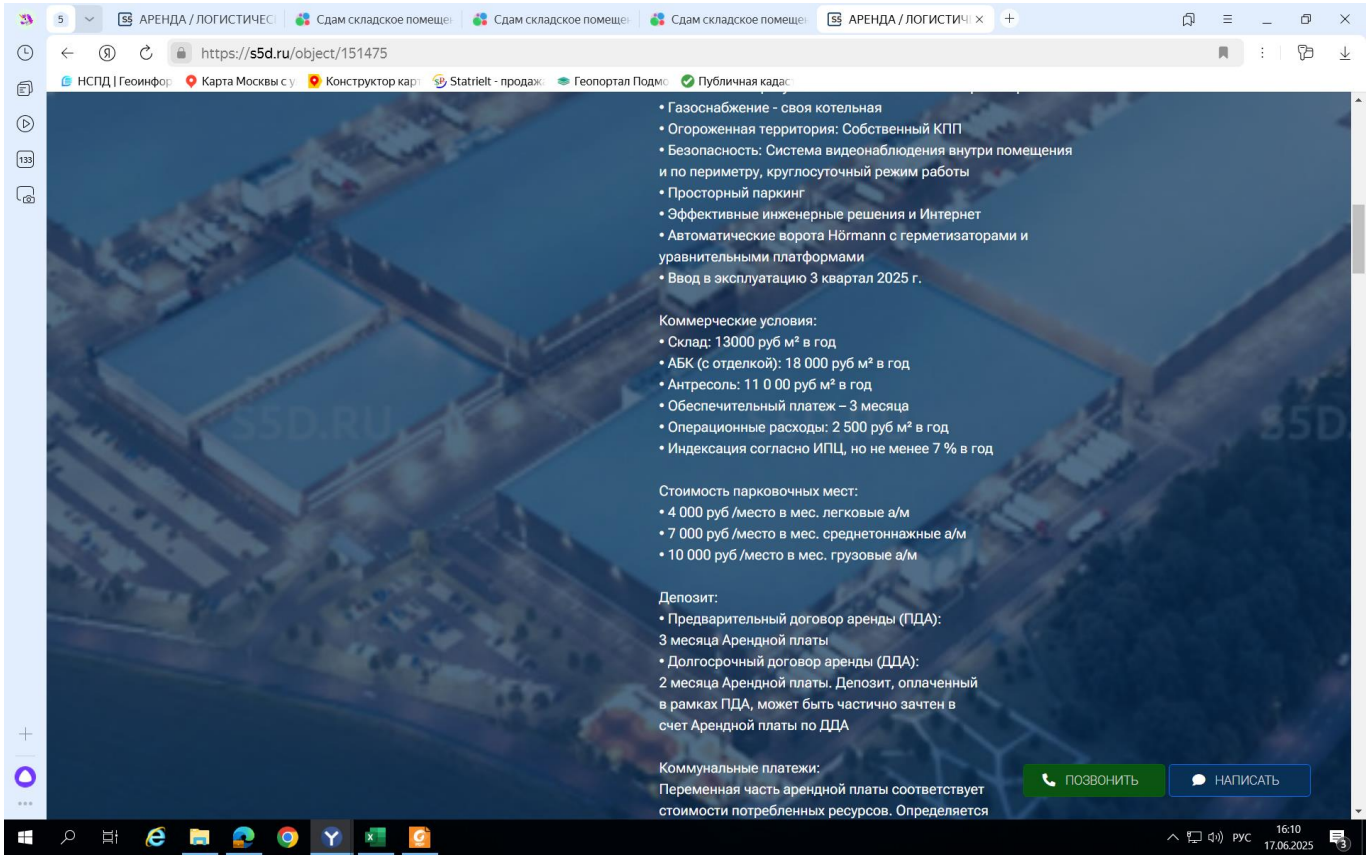
Источник:
https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_315_ga_promnaznacheniya_4591038314?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

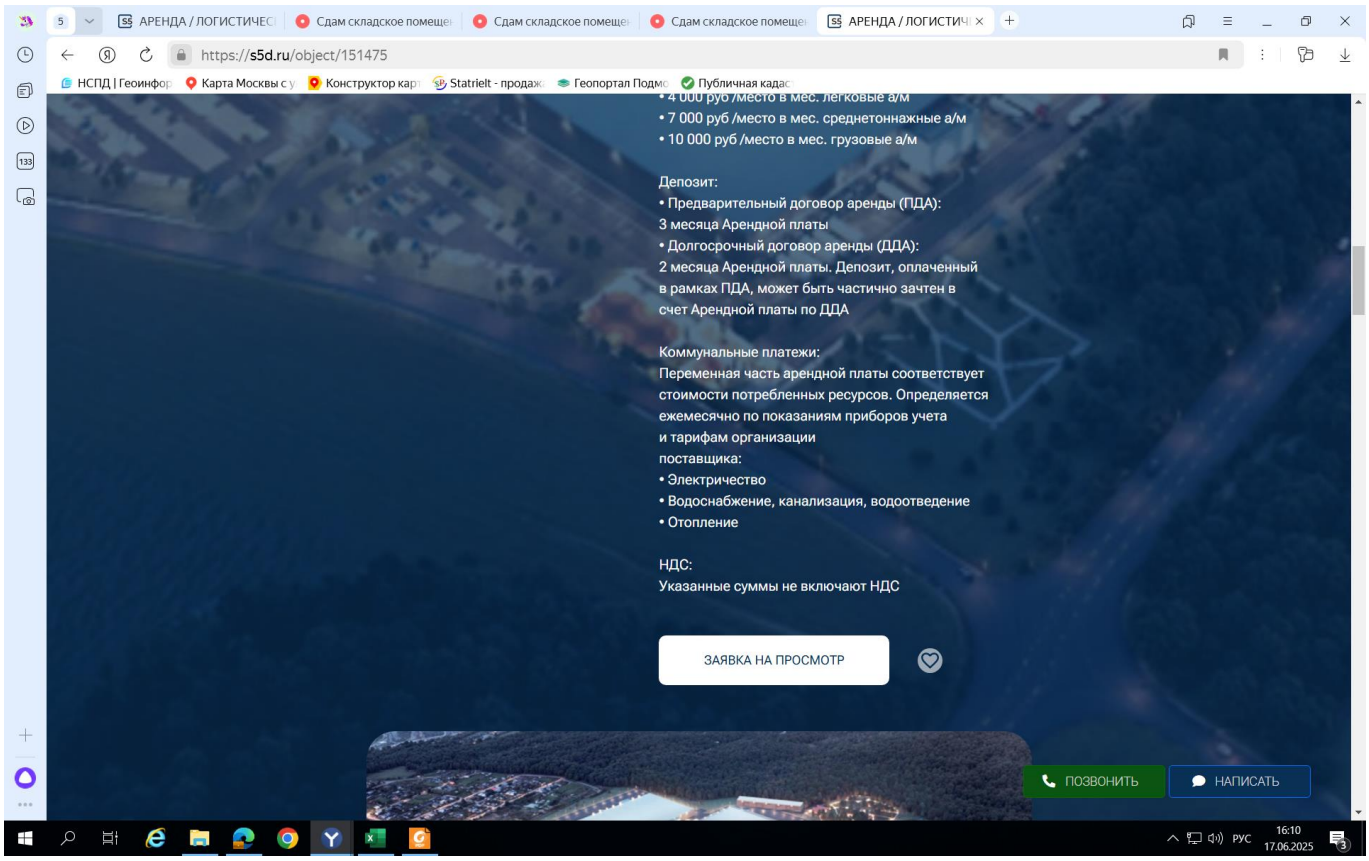
Аналоги, используемые при расчете ставки аренды административно-бытовых помещений

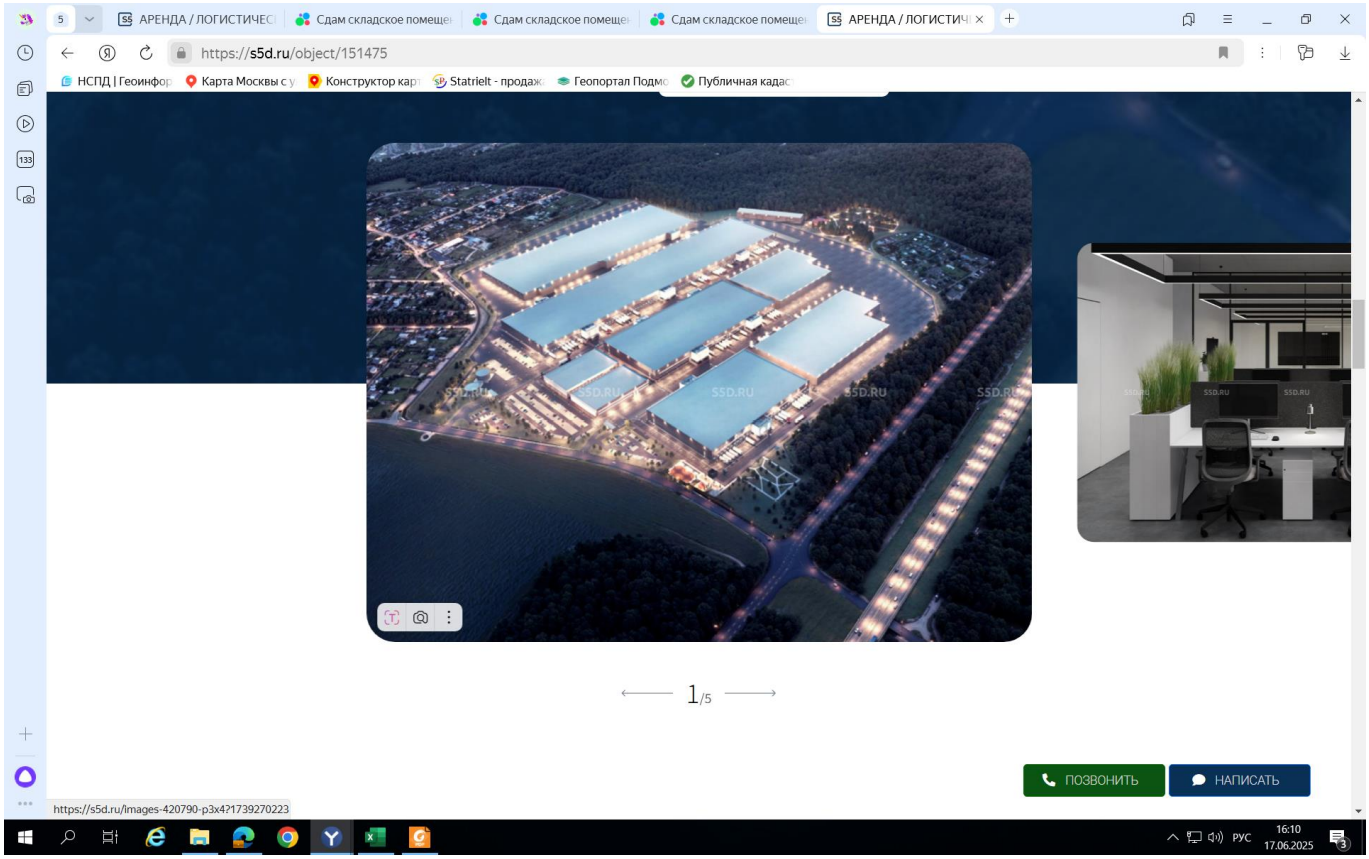
Пара № 1

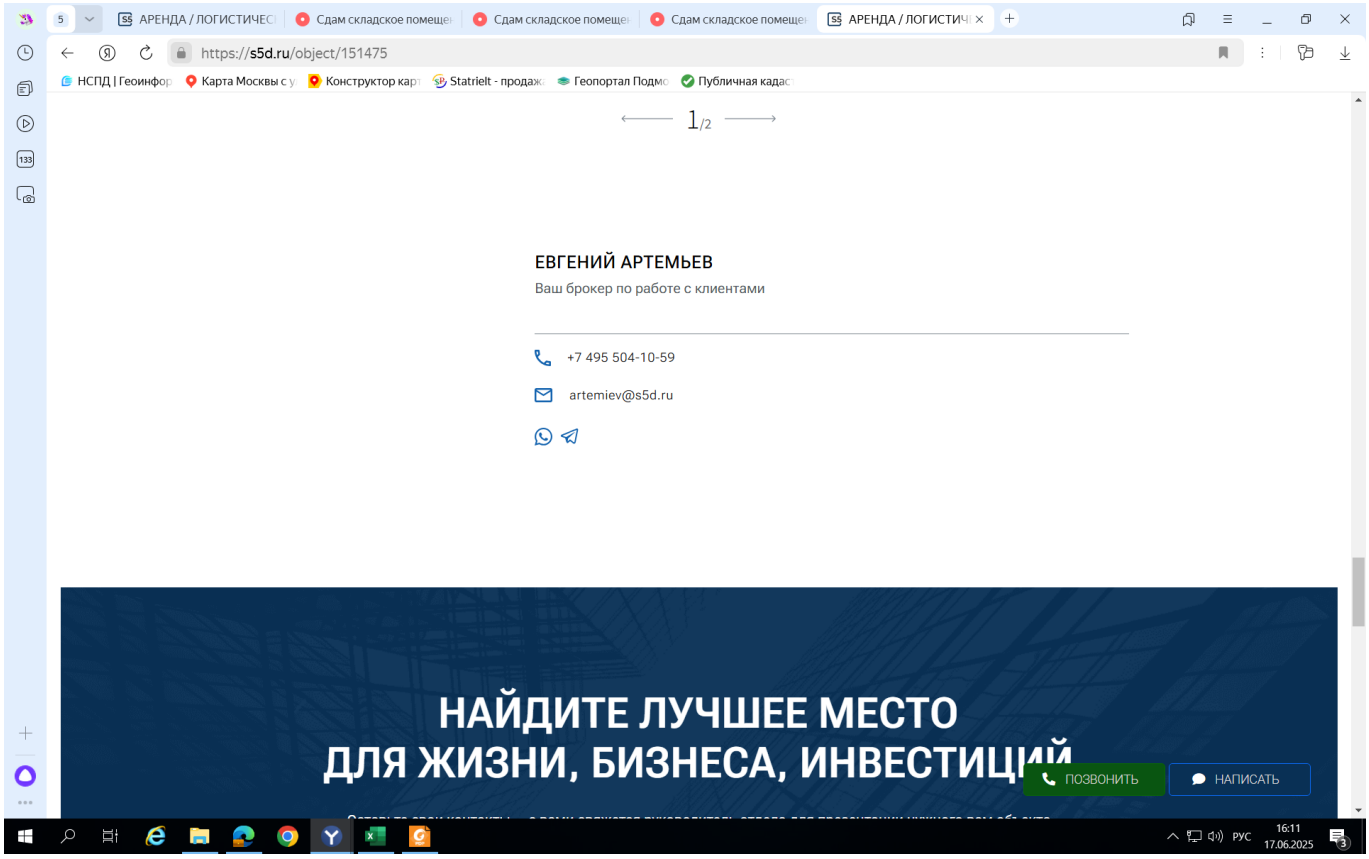





https://s5d.ru/object/151475
• Газоснабжение - своя котельная
• Огороженная территория: Собственный КПП
• Безопасность: Система видеонаблюдения внутри помещения и по периметру, круглосуточный режим работы
• Просторный паркинг
• Эффективные инженерные решения и Интернет
• Автоматические ворота Hörmann с герметизаторами и уравнительными платформами
• Ввод в эксплуатацию 3 квартал 2025 г.
Коммерческие условия:
• Склад: 13000 руб м² в год
• АБК (с отделкой): 18 000 руб м² в год
• Антресоль: 11 0 00 руб м² в год
• Обеспечительный платеж – 3 месяца
• Операционные расходы: 2 500 руб м² в год
• Индексация согласно ИПЦ, но не менее 7 % в год
Стоимость парковочных мест:
• 4 000 руб /место в мес. легковые а/м
• 7 000 руб /место в мес. среднетоннажные а/м
• 10 000 руб /место в мес. грузовые а/м
Депозит:
• Предварительный договор аренды (ПДА):
3 месяца Арендной платы
• Долгосрочный договор аренды (ДДА):
2 месяца Арендной платы. Депозит, оплаченный в рамках ПДА, может быть частично зачтен в счет Арендной платы по ДДА
Коммунальные платежи:
Переменная часть арендной платы соответствует стоимости потребленных ресурсов. Определяется
ПОЗВОНИТЬ
НАПИСАТЬ

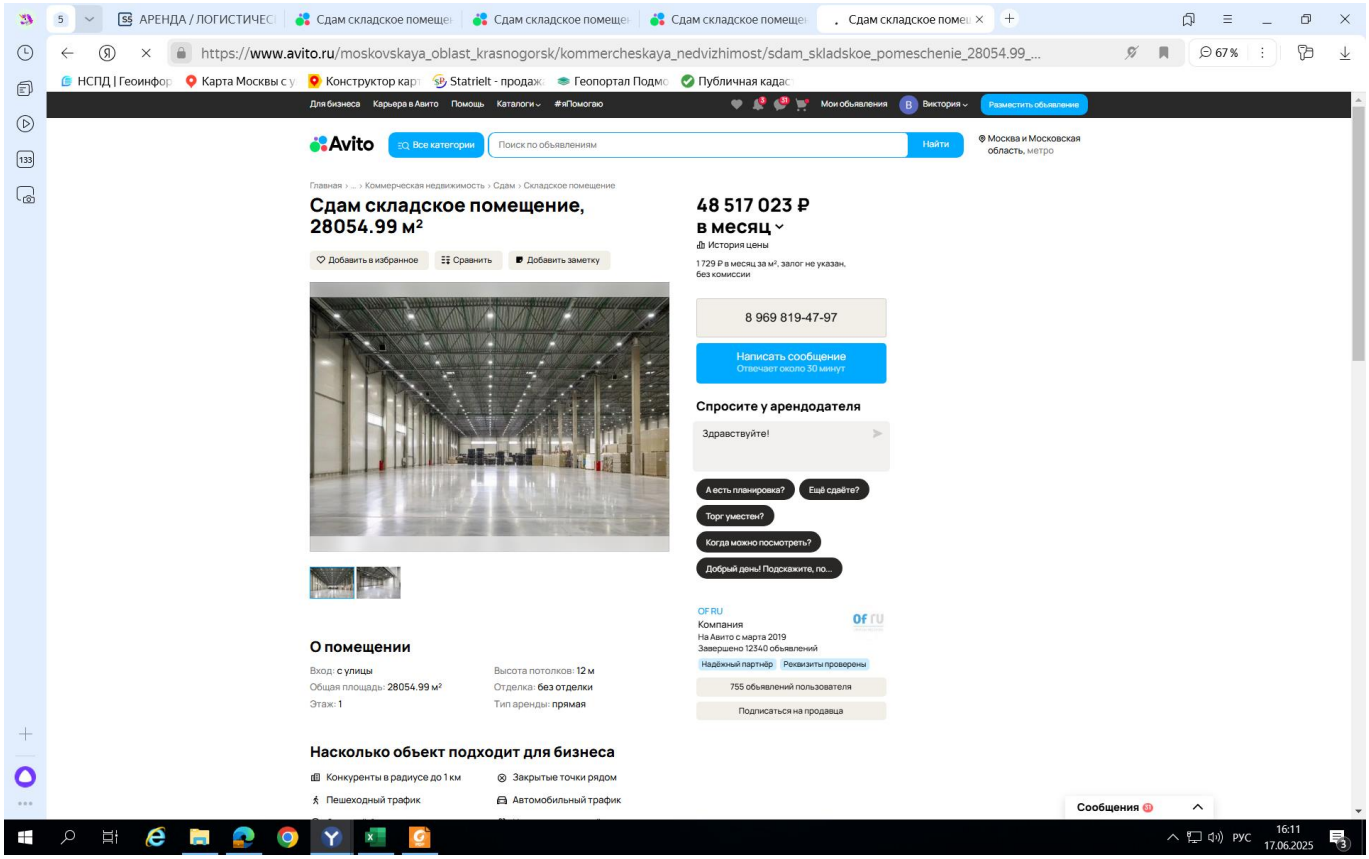

https://s5d.ru/object/151475
• 7 000 руб /место в мес. среднетоннажные а/м
• 10 000 руб /место в мес. грузовые а/м
Депозит:
• Предварительный договор аренды (ПДА):
3 месяца Арендной платы
• Долгосрочный договор аренды (ДДА):
2 месяца Арендной платы. Депозит, оплаченный в рамках ПДА, может быть частично зачтен в счет Арендной платы по ДДА
Коммунальные платежи:
Переменная часть арендной платы соответствует стоимости потребленных ресурсов. Определяется ежемесячно по показаниям приборов учета и тарифам организации поставщика:
• Электричество
• Водоснабжение, канализация, водоотведение
• Отопление
НДС:
Указанные суммы не включают НДС
ЗАЯВКА НА ПРОСМОТР
ПОЗВОНИТЬ
НАПИСАТЬ

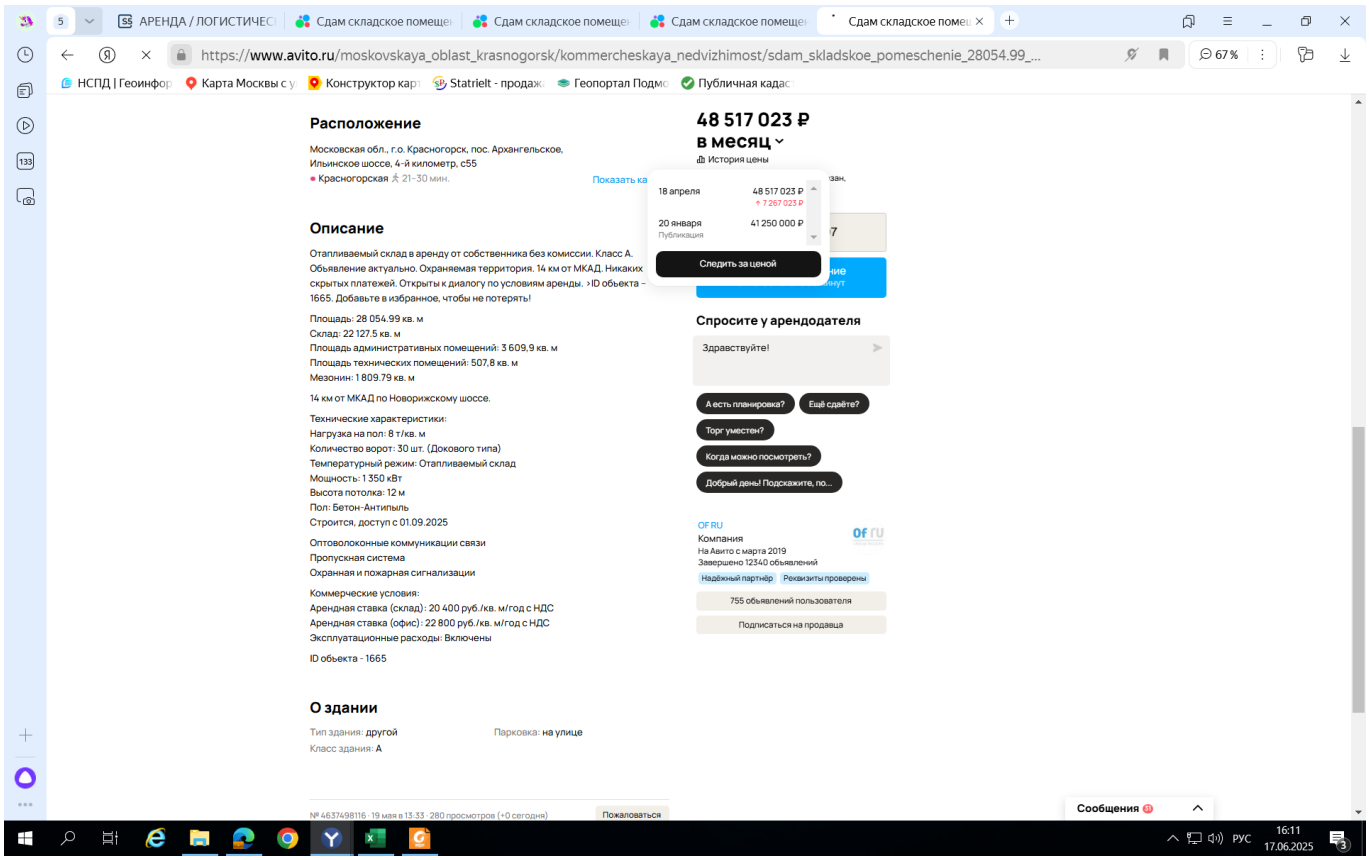




Источник: https://s5d.ru/object/151475

Пара № 2





Источник:
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_28054.99_m_4637498116?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0Q3B4RTJWMXpmclNEVXdNIjt9-RWvjz8AAAA

Копии справочников, используемых в расчетах

Копии справочников, используемых в расчетах ЕОН

- *Корректировка на торг*

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 471. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,4%	5,9%	14,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,4%	5,5%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	6,6%	16,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	9,6%	20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,5%	7,3%	15,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,7%	5,3%	14,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,7%	5,0%	12,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,2%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,5%	7,4%	17,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,0%	6,2%	13,7%

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 487. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве и Московской области, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,7%	5,4%	14,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,9%	4,4%	13,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,9%	6,0%	15,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,5%	6,0%	15,0%

Таблица 488. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	6,0%	2,7%	9,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	4,5%	1,6%	7,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	7,1%	3,6%	10,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,6%	5,8%	15,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,1%	3,6%	10,6%

516/25 ЗАО «Евроэксперт» 16.04.25 ЗАО «Евроэксперт»

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2024, стр. 486, 512

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3776-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2025-goda

- *Корректировка на площадь*

Московская область

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), данные по Московской области.

Площадь, кв.м		аналог						
		<300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<300	**1,00**	1,08	1,16	1,33	1,44	1,54	1,62
	300-500	0,93	**1,00**	1,08	1,24	1,34	1,44	1,51
	500-1000	0,86	0,93	**1,00**	1,15	1,24	1,33	1,39
	1000-5000	0,75	0,81	0,87	**1,00**	1,08	1,16	1,22
	5000-10000	0,69	0,75	0,81	0,92	**1,00**	1,07	1,12
	10000-20000	0,65	0,70	0,75	0,86	0,93	**1,00**	1,05
	>20000	0,62	0,66	0,72	0,82	0,89	0,95	**1,00**

ЭОЭКС-Эксперт»

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2024, стр. 248

- *Корректировка на площадь земельного участка*

Земельные участки под индустриальную застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

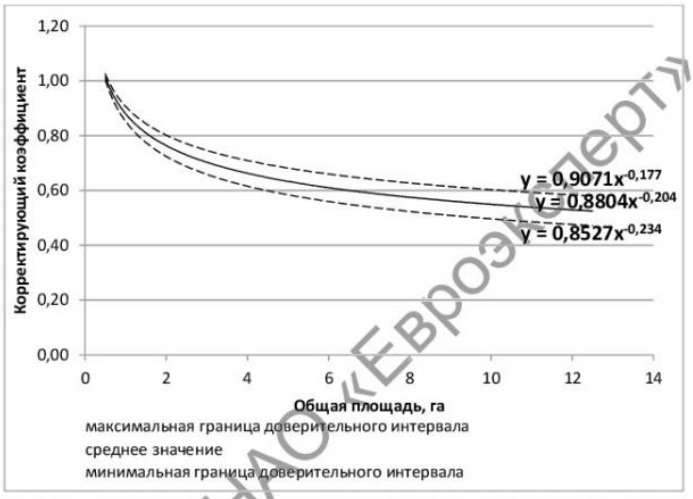
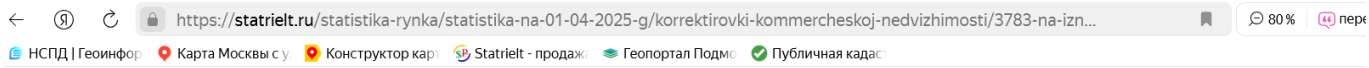


Рис. 24. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Доверительный интервал.

/24 НАО «Евроэксперт»

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2024, стр. 146

- *Корректировка на физическое состояние*



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,99	**0,94**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,84	**0,79**
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,38	0,73	**0,51**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

reD@igest | Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости

02

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПРОДАЖЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями сделки	№1	**Корректировка на торг (от запрашиваемых цен предложения)**	3%	6%	3%	6%
	№2	**Корректировка на сокращенный период экспозиции**	0,94	0,84	0,94	0,84
		№2.1 Диапазон площадей ликвидного объекта, кв. м	10 000	50 000	3 000	15 000
		№2.2 Среднерыночный период экспозиции, мес.	3	7	3	7
Корректировки, связанные с особенностями расположения	№3	**Корректировка на зону расположения**				
	№4	**Корректировка на подъездные пути**	0,99	0,95	0,98	0,94
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№5	**Корректировка на класс объекта общая (внутри класса)**	0,98	0,95	0,97	0,94
	№6	**Корректировка на высоту потолка**	н/п	н/п	0,99	0,96
	№7	**Корректировка на назначение площадей в рамках многофункционального объекта**				
		№7.1. Холодильные склады	1,40	1,55	1,40	1,55
		№7.2. Морозильные склады	1,80	2,00	1,80	2,00
	№8	**Корректировка на площадь стандартного сухого склада на продажу**				
		№8.1. Корректировка на площадь для объекта с площадью, менее диапазона ликвидных площадей	1,00	1,10	1,00	1,10
		№8.2. Корректировка на площадь для объекта с площадью, более диапазона ликвидных площадей	0,98	0,95	0,96	0,92
	№9	**Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии**	0,97	0,90	0,97	0,90
	№10	**Корректировка на наличие нескольких уровней складских площадей в здании склада**	н/п	н/п	0,90	0,80
	№11	**Корректировка на тип объекта (на продажу части здания)**	0,96	0,90	0,96	0,90

- **Подробное описание корректировок по продаже представлено в приложении**

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости 9

Источник: https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf?ysclid=mcbqpq7ep0713061887

Копии справочников, используемых в расчете земельного участка

- *Корректировка на торг*

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород, 2024, стр. 345,346, 361,362

- *Корректировка на линию застройки (транспортную доступность)*

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 124. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,86	0,79	0,93
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных в непосредственной близости от автомагистралей	0,83	0,75	0,92

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2024, стр. 281

- *Корректировка на общую площадь*

Таблица 58. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	**1,00**	1,24	1,49	1,74	1,90
	1-2,5	0,81	**1,00**	1,21	1,41	1,53
	2,5-5	0,67	0,83	**1,00**	1,17	1,27
	5-10	0,57	0,71	0,86	**1,00**	1,09
	>10	0,53	0,65	0,79	0,92	**1,00**

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки Часть 2 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород, 2024, стр. 195

Копия источника используемая при определении величины эксплуатационных расходов

Источник: аналитический обзор CMWP, Складская недвижимость. Структура арендного платежа, июнь 2023

Копия источника, используемая при определении величины резерва на замещение

reD@igest Итоги I квартала 2025 г. на рынке складской недвижимости 02

КОРРЕКТИРОВКИ ПО АРЕНДЕ

Группа	№	Название корректировки	Класс А+, А		Класс В+, В	
			Минимальное значение	Максимальное значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Корректировки, связанные с особенностями объекта	№8	Корректировка на размер площади арендуемого блока				
	№8.1.	Повышающая корректировка для объекта/блока с площадью менее диапазона ликвидных площадей	1,03	1,07	н/п	н/п
	№8.2.	Понижающая корректировка для объекта (неделимого блока) с площадью превышающей диапазон ликвидных площадей	н/п	н/п	0,98	0,93
	№9	Корректировка на год ввода в эксплуатацию и на общее физическое состояние склада и инженерии	1,00	0,97	1,00	0,97
	№10	Корректировка на этаж (выше 1-го уровня)	н/п	н/п	0,85	0,70
Индикаторы уровня расходов	№11	Индикатор уровня возмещаемых операционных расходов, прибавляемых к базовой ставке аренды (руб./кв. м/год)	1 800	2 600	1 600	2 200
	№12	Индикатор доли расходов / показатель удельной нормы расходов в арендной выручке (%)	20%	30%	25%	35%
	№13	Резерв на замещение	1%	5%	1%	4%
Индикаторы уровня доходов	№14	Ставка капитализации, Москва	12,25%	14,25%	12,50%	14,50%
	№15	Ставка капитализации, Санкт-Петербург	12,25%	14,25%	12,75%	14,75%
	№16	Ставка капитализации, регионы	12,50%	14,50%	13,00%	15,00%
	№17	Индексация	7%	10%	7%	10%
	№18	Срок договора, лет	3	7	1	5

▪ Подробное описание корректировок по аренде представлено в приложении

Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости 8

https://smao.ru/files/File/2025/daydjest_sklady_1q2025.pdf?ysclid=mcbqpq7ep0713061887

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

П4 | КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Расчет рыночной и справедливой стоимостей Объекта оценки производится на основании информации, предоставленной Заказчиком, а именно:

- Договор аренды № НЕД-0022/19 от 26.02.2019 г. (61 стр.), включая:
  - Дополнительное соглашение №1 от 25.04.2019 г. (1 стр.);
  - Дополнительное соглашение №2 от 12.07.2021 г. (4 стр.);
  - Дополнительное соглашение №3 от 18.03.2022 г. (2 стр.);
- Договор аренды № НЕД-0050/18/1 от 28.04.2018 г. (69 стр.), включая:
  - Дополнительное соглашение №1 от 15.06.2018 г. (4 стр.);
  - Дополнительное соглашение №2 от 05.10.2021 г. (8 стр.);
  - Дополнительное соглашение №3 от 31.10.2023 г. (5 стр.);
  - Дополнительное соглашение №4 от 04.04.2024 г. (7 стр.);
  - Дополнительное соглашение №5 от 24.10.2024 г. (6 стр.);

Согласно информационному письму от 15.07.2025 г., Заказчик просит не раскрывать сведения, содержащиеся в указанных выше документах, поскольку данная информация является конфиденциальной. Учитывая вышеизложенное, указанные документы хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью
«Современные Фонды Недвижимости»

121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2,
этаж 5, ком. 40, 41, 42

Тел.: +7 (495) 252 22 24
e-mail: info@sfn-am.ru, www.sfn-am.ru

ОКПО 44573955, ОГРН 1207700206515
ИНН 7730257675, КПП 773001001

НАО «Евроэксперт»

15 июля 2025 г.

Письмо

Между Обществом с ограниченной ответственностью "Современные Фонды Недвижимости" Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом "Современная Коммерческая недвижимость", далее - "Заказчик" и НАО "Евроэксперт", далее - "Исполнитель", заключен Договор № 37/01/21 от 20.02.2021 г. на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, далее - "Договор", по которому Заказчик поручил Исполнителю, а Исполнитель обязался произвести оценку следующих объектов недвижимого имущества:

1. Нежилое помещение, площадью 15,6 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1160, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 «Московское малое кольцо», 7а, помещение 3;

2. Нежилое помещение, площадью 15 352,3 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1288, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 «Московское малое кольцо», 7а, помещение 2;

3. Нежилое помещение, площадью 384 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1289, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 «Московское малое кольцо», 7а, помещение 1;

4. Нежилое помещение, площадью 15,5 кв. м (этаж № 1), кадастровый номер 50:27:0020806:1157, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 «Московское малое кольцо», 7а, помещение 5;

5. Нежилое помещение, площадью 17 743 кв. м (этажи №№ 1-3), кадастровый номер 50:27:0020806:1159, адрес объекта: Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 «Московское малое кольцо», 7а, помещение 4;

6. Нежилое помещение, площадью 657,2 кв. м (этажи №№ 1-2), кадастровый номер 50:27:0020806:1287, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево;

7. Земельный участок, кадастровый номер 50:27:0020806:1140, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, общая площадь 27 340+/-58 кв. м, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский;

8. Земельный участок кадастровый номер 50:27:0020806:1139, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных и коммунально-складских объектов IV-V классов опасности, площадь 24 590+/-55 кв. м, адрес объекта: Московская область, р-н Подольский.

Объекты переданы во временное владение и пользование третьим лицам на основании договоров аренды, копии которых были предоставлены Исполнителю для оценки Объектов. Вместе с тем содержание указанных договоров является конфиденциальной информацией.

В связи с тем, что заключенные договоры с контрагентами (в том числе договоры эксплуатации, соглашения о сервитуте) их условия, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, Заказчик просит не раскрывать данную информацию в Отчете об оценке.

С уважением,

Альпова Е.Л. _____

СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Общество с ограниченной ответственностью
«Современные Фонды Недвижимости»

121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7, корп. 2,
этаж 5, ком. 40, 41, 42

Тел.: +7 (495) 252 22 24
e-mail: info@sfn-am.ru, www.sfn-am.ru

ОКПО 44573955, ОГРН 1207700206515
ИНН 7730257675, КПП 773001001

Операционному директору

НАО «Евроэксперт»

Анне Шлапаковой

121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10,

стр. 3А, эт. 5, пом. 8

15 июля 2025 г.

Уважаемая Анна Сергеевна!

В рамках исполнения Договора на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от №37/01/21 от 20.02.2021 г., Задания на оценку № 2 от 28.05.2025 г., мы предоставили Вам копии следующих документов и информацию по объектам недвижимого имущества, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево:

- Выписки из ЕГРН на объекты недвижимости включая:
  - Выписку из ЕГРН от 07.05.2025г. на нежилое помещение с кадастровым номером 50:27:0020806:1160 (5 стр.);
  - Выписку из ЕГРН от 07.05.2025г. на нежилое помещение с кадастровым номером 50:27:0020806:1288 (6 стр.);
  - Выписку из ЕГРН от 07.05.2025г. на нежилое помещение с кадастровым номером 50:27:0020806:1289 (6 стр.);
  - Выписку из ЕГРН от 07.05.2025г. на нежилое помещение с кадастровым номером 50:27:0020806:1157 (5 стр.);
  - Выписку из ЕГРН от 07.05.2025г. на нежилое помещение с кадастровым номером 50:27:0020806:1159 (6 стр.);
  - Выписку из ЕГРН от 07.05.2025г. на нежилое помещение с кадастровым номером 50:27:0020806:1287 (6 стр.);
  - Выписку из ЕГРН от 14.05.2025 г. на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020806:1140, общей площадью 27 340+/-58 кв. м (10 стр.);
  - Выписку из ЕГРН от 14.05.2025 г. на земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020806:1139, общей площадью 24 590+/-55 кв. м (10 стр.);
- Технические паспорта на здание от 15.08.2016 г. (18 стр.), включая:
  - Технический паспорт на здание площадью 16 151,5 кв. м от 15.08.2016 г. (7с тр.);
  - Технический паспорт на здание площадью 17 758,5 кв. м от 15.08.2016 г. (11 стр.);
- Договор аренды № НЕД-0022/19 от 26.02.2019 г. (61 стр.), включая:
  - Дополнительное соглашение №1 от 25.04.2019 г. (1 стр.);
  - Дополнительное соглашение №2 от 12.07.2021 г. (4 стр.);
  - Дополнительное соглашение №3 от 18.03.2022 г. (2 стр.);
- Договор аренды № НЕД-0050/18/1 от 28.04.2018 г. (69 стр.), включая:
  - Дополнительное соглашение №1 от 15.06.2018 г. (4 стр.);
  - Дополнительное соглашение №2 от 05.10.2021 г. (8 стр.);
  - Дополнительное соглашение №3 от 31.10.2023 г. (5 стр.);
  - Дополнительное соглашение №4 от 04.04.2024 г. (7 стр.);
  - Дополнительное соглашение №5 от 24.10.2024 г. (6 стр.);
- Реестр арендаторов (Rent-Roll) по состоянию на 09.07.2025 г.;

- Информация о стоимости в учете объектов недвижимости по состоянию на дату оценки (1 стр.);
- Данные по операционным расходам за 2024-2025 гг.

Информация о технических характеристиках объекта:

- Внешние стены состоят из сэндвич-панелей;
- Эффективная высота хранения - 12 м;
- Сетка колонн - 12х24;
- Бетонный пол с антипылевым покрытием;
- Минимальная нагрузка на пол - 8 т/кв. м;
- Зона разгрузки - Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве от 40 шт.;
- Электроснабжение осуществляется от PNK Парка Валищево, имеется ДГУ;
- Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке;
- Наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов;
- Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°С при наружной температуре воздуха -35°С (исключая низкотемпературные режимы хранения);
- Наличие автоматической системы пожарной сигнализации, спринклерных систем пожаротушения с повышенной эффективностью СОБР-25;
- Наличие энергосберегающих технологий:
- дополнительное утепление кровли и периметра здания,
- использование энергосберегающих ламп, датчиков движения.

На территории Объекта оценки имеется наземная парковка, общее число машиномест 27 м/м в том числе:

- 2 м/м для парковки грузовых автомобилей;
- 25 мм для парковки легковых автомобилей.

Информация о стоимости в учете объектов недвижимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость в учете, руб.без НДС
1	Нежилое помещение	50:27:0020806:1160	1 005 000,00
2	Нежилое помещение	50:27:0020806:1288	989 021 000,00
3	Нежилое помещение	50:27:0020806:1289	24 738 000,00
4	Нежилое помещение	50:27:0020806:1157	999 000,00
5	Нежилое помещение	50:27:0020806:1159	1 143 034 000,00
6	Нежилое помещение	50:27:0020806:1287	42 338 000,00
7	Земельный участок	50:27:0020806:1140	57 055 000,00
8	Земельный участок	50:27:0020806:1139	51 316 000,00

Мы подтверждаем, что иная существенная информация об Объекте оценки отсутствует, и что мы предоставили Вам всю информацию, которая имеется у нас, в соответствии с запрашиваемым перечнем. Эта информация является полной и точной по всем существенным параметрам на дату оценки.

Просьба использовать приведенную в данном письме информацию при оказании услуг по оценке рыночной стоимости в соответствии с Федеральными Стандартами Оценки (ФСО).

С уважением,

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2025, поступившего на рассмотрение 07.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102055432	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1160
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2016

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 3
Площадь:	15.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	307583.17
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:1080
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:1130
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Санфирова Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 17.10.2016

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102055432	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1160

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102055432	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1160

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес», 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1160-50/055/2017-1 30.06.2017 18:18:50
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:	30.06.2017 18:18:59
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1160-50/055/2017-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.02.2016 по 30.04.2031 с 25.02.2016 по 30.04.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес",, № 2, выдан 12.05.2016

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102055432	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1160

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3, выдан 11.10.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 4, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 5, выдан 23.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 6, выдан 02.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 7, выдан 24.01.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 8, выдан 12.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 9, выдан 26.01.2023
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102055432	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1160

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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2025, поступившего на рассмотрение 07.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049649	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1288
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2017

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 2
Площадь:	15352.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	302699303.3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:1080
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:1158
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Санфирова Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 06.07.2017

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049649	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1288

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049649	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1288

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес», 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1288-50/055/2017-1 11.08.2017 14:57:44
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:	Аренда
		дата государственной регистрации:	19.06.2019 14:34:43
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1288-50/027/2019-8
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.06.2019 по 20.05.2022 с 19.06.2019 по 20.05.2022
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НТС"Градиент", ИНН: 7720125736
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0022/19, выдан 26.02.2019, дата государственной регистрации: 19.06.2019, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1287-50/027/2019-16
		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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049649	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1288

		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:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.08.2017 14:57:50
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1288-50/055/2017-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.02.2016 по 30.04.2031 с 25.02.2016 по 30.04.2031
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды недвижимости", ИНН: 7730257675
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 2, выдан 12.05.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 5, выдан 23.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 6, выдан 02.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 9, выдан 26.01.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 7, выдан 24.01.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049649

Кадастровый номер:	50:27:0020806:1288

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 8, выдан 12.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 4, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3, выдан 11.10.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 1, выдан 17.03.2016
		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:	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049649	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1288

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2025, поступившего на рассмотрение 07.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049674	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1289
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2017

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 1
Площадь:	384
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7571278.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:1080
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:1158
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Санфирова Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 06.07.2017

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049674	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1289

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049674	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1289

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес», 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1289-50/055/2017-1 11.08.2017 15:14:11
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:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.06.2019 14:34:43
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1289-50/027/2019-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.06.2019 по 20.05.2022 с 19.06.2019 по 20.05.2022
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НТС"Градиент", ИНН: 7720125736
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0022/19, выдан 26.02.2019, дата государственной регистрации: 19.06.2019, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1287-50/027/2019-16
	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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049674	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1289

		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:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	11.08.2017 15:14:20
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1158-50/055/2017-4
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.02.2016 по 30.04.2031
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 2, выдан 12.05.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3, выдан 11.10.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 7, выдан 24.01.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 6, выдан 02.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 9, выдан 26.01.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049674	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1289

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 4, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 5, выдан 23.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 8, выдан 12.05.2022
		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:	
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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102049674	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1289

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2025, поступившего на рассмотрение 07.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046410	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1157
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2016

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 5
Площадь:	15.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	305611.48
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:1080
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:1131
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Санфирова Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 17.10.2016

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046410	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1157

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046410	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1157

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес», 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1157-50/055/2017-1 30.06.2017 18:32:51
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:	30.06.2017 18:33:02
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1157-50/055/2017-5
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2017 по 30.04.2031
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 5, выдан 23.01.2020 Договор на проведение работ по межеванию земельных участков, № б/н, выдан 24.02.2014, ООО "СтройТрест"

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046410

Кадастровый номер:	50:27:0020806:1157

	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 6, выдан 02.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 9, выдан 26.01.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 2, выдан 12.05.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 7, выдан 24.01.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3, выдан 11.10.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 8, выдан 12.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 4, выдан 11.12.2018
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:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046410	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1157

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2025, поступившего на рассмотрение 07.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102040548	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1159
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2016

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Городской округ Подольск, деревня Валищево, 9-й километр автомобильной дороги А-107 "Московское малое кольцо", 7а, помещение 4
Площадь:	17743
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	349836424.41
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:1080
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:1131
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Санфирова Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 17.10.2016

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102040548	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1159

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102040548	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1159

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес», 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1159-50/055/2017-1 30.06.2017 18:40:05
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:	30.06.2017 18:40:16
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1159-50/055/2017-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2017 по 30.04.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 2, выдан 12.05.2016

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102040548	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1159

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3, выдан 11.10.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 4, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 5, выдан 23.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 6, выдан 02.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 7, выдан 24.01.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 8, выдан 12.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 9, выдан 26.01.2023
		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	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102040548

Кадастровый номер:	50:27:0020806:1159

дата государственной регистрации:	05.06.2018 16:14:26
номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1159-50/027/2018-14
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.06.2018 по 31.12.2028 с 05.06.2018 по 31.12.2028
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "САНТЭНС СЕРВИС", ИНН: 7729502499
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0050/18/1, выдан 28.04.2018, дата государственной регистрации: 05.06.2018, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1159-50/027/2018-13 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 05.10.2021, дата государственной регистрации: 01.11.2021, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1159-50/143/2021-16 Дополнительное соглашение к Договору аренды № НЕД-0024/18 от 28 апреля 2018 года, № 3, выдан 31.10.2023, дата государственной регистрации: 24.11.2023, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1159-50/143/2023-17 Дополнительное соглашение к договору аренды № НЕД-0050/18/1 от 28 апреля 2018 года, № 4, выдан 04.04.2024, дата государственной регистрации: 30.05.2024, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1159-50/155/2024-18 Дополнительное соглашение к договору аренды № НЕД-005/18/1 от 28 апреля 2018 года, № 5, выдан 24.10.2024, дата государственной регистрации: 26.12.2024, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1159-50/155/2024-19
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:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102040548	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1159

	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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.05.2025, поступившего на рассмотрение 07.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046453	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1287
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2017

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация,Московская область, Подольский район, с/пос. Лаговское, вблизи д. Валищево
Площадь:	657.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	12957926.96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0020806:1080
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:1158
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ерхов Денис Валерьевич, дата завершения кадастровых работ: 02.11.2018

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046453	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1287

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046453	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1287

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес», 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:27:0020806:1287-50/027/2019-12 16.01.2019 15:56:58
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:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.06.2019 14:34:43
	номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1287-50/027/2019-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.06.2019 по 20.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НТС"Градиент", ИНН: 7720125736
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0022/19, выдан 26.02.2019, дата государственной регистрации: 19.06.2019, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1287-50/027/2019-16 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 12.07.2021, дата государственной регистрации: 22.07.2022, номер государственной регистрации: 50:27:0020806:1287-50/143/2022-18 Дополнительное соглашение к Договору аренды №НЕД-0022/19 от 26.02.2019 г., № 3, выдан 18.03.2022

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046453	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1287

		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:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	16.01.2019 15:57:04
		номер государственной регистрации:	50:27:0020806:1287-50/027/2019-14
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.06.2016 по 30.04.2031 с 25.06.2016 по 30.04.2031
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Современные Фонды недвижимости", ИНН: 7730257675
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 2, выдан 12.05.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3, выдан 11.10.2016

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046453

Кадастровый номер:	50:27:0020806:1287

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 4, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 5, выдан 23.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 6, выдан 02.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 7, выдан 24.01.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 8, выдан 12.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 9, выдан 26.01.2023
		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:	
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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6

07.05.2025г. № КУВИ-001/2025-102046453	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1287

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	27.09.2016

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, р-н Подольский
Площадь:	27340 +/- 58
Кадастровая стоимость, руб.:	45946237
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0020806:1080
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:328; 50:27:0020806:523
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 опастности
Сведения о кадастровом инженере:	Санфирова Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 23.09.2016
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
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340

Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.09.2016; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест". Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес», 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50/055-50/027/005/2016-5719/3 21.11.2016 16:58:37
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:	21.11.2016 16:58:50
	номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/005/2016-5719/4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2017 по 30.04.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 2, выдан 12.05.2016

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3, выдан 11.10.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 4, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 5, выдан 23.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 6, выдан 02.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 7, выдан 24.01.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 8, выдан 12.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 9, выдан 26.01.2023
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140

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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

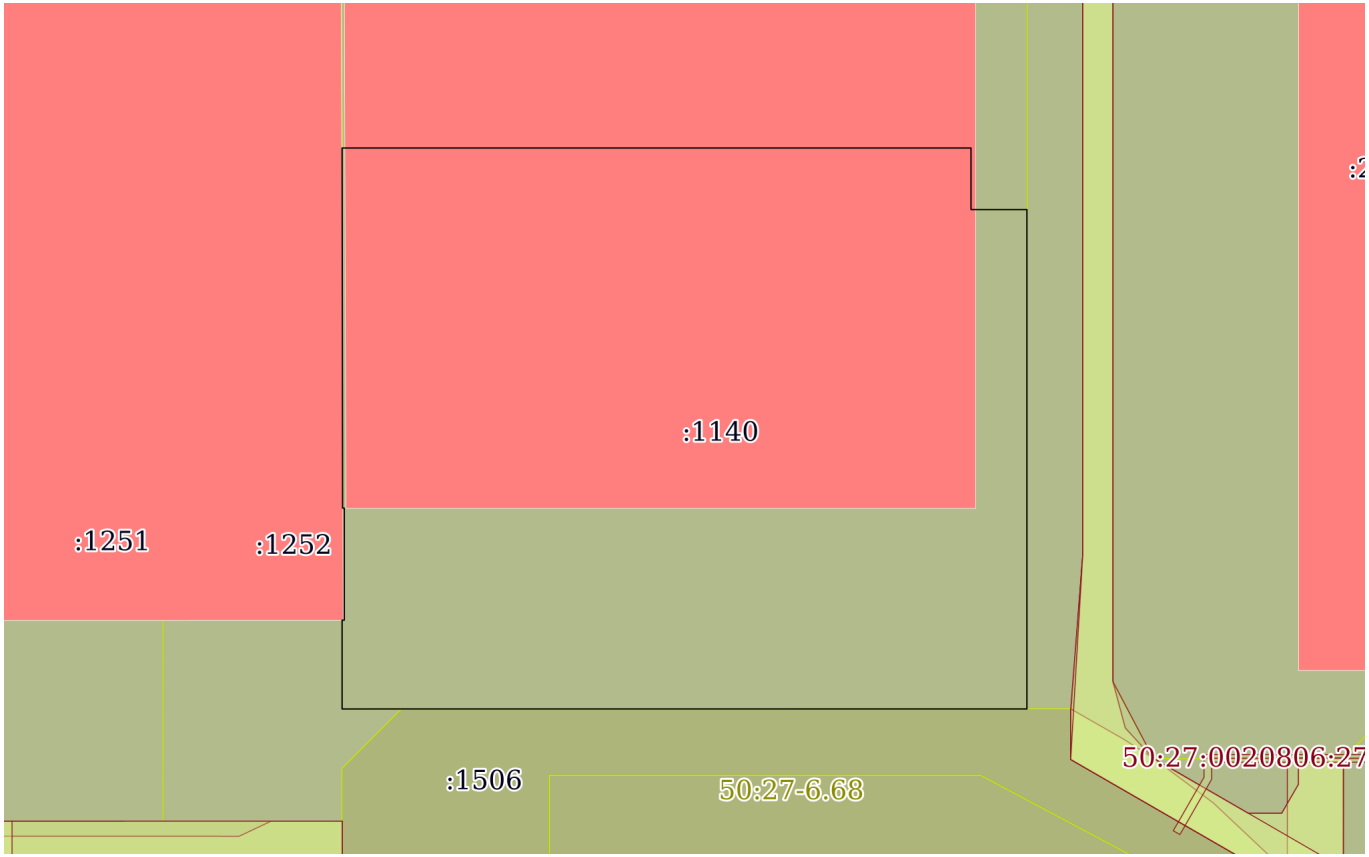
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140

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	90°0.0`	168.59	данные отсутствуют	50:27:0020806:1139	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	50:27:0020806:1145	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	180°0.0`	16.51	данные отсутствуют	50:27:0020806:1139	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	90°0.0`	14.99	данные отсутствуют	50:27:0020806:1139	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	180°0.0`	133.92	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	270°0.0`	167.58	данные отсутствуют	50:27:0020806:1506	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	269°57.8`	16	данные отсутствуют	50:27:0020806:1252	адрес отсутствует
8	1.1.7	1.1.8	0°0.0`	23.83	данные отсутствуют	50:27:0020806:1252	адрес отсутствует
9	1.1.8	1.1.9	90°0.0`	0.59	данные отсутствуют	50:27:0020806:1252	адрес отсутствует
10	1.1.9	1.1.10	0°0.0`	30.03	данные отсутствуют	50:27:0020806:1252	адрес отсутствует
11	1.1.10	1.1.11	270°0.0`	0.45	данные отсутствуют	50:27:0020806:1252	адрес отсутствует
12	1.1.11	1.1.1	359°55.0`	96.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140

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	422310.27	2198456.83	Закрепление отсутствует	0.1
2	422310.27	2198625.42	Закрепление отсутствует	0.1
3	422293.76	2198625.42	Закрепление отсутствует	0.1
4	422293.76	2198640.41	Закрепление отсутствует	0.1
5	422159.84	2198640.41	Закрепление отсутствует	0.1
6	422159.84	2198472.83	Закрепление отсутствует	0.1
7	422159.83	2198456.83	Закрепление отсутствует	0.1
8	422183.66	2198456.83	Закрепление отсутствует	0.1
9	422183.66	2198457.42	Закрепление отсутствует	0.1
10	422213.69	2198457.42	Закрепление отсутствует	0.1
11	422213.69	2198456.97	Закрепление отсутствует	0.1
1	422310.27	2198456.83	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104968340	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1140

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	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"; 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 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: 50.27.2.15

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.05.2025, поступившего на рассмотрение 14.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139
Номер кадастрового квартала:	50:27:0020806
Дата присвоения кадастрового номера:	27.09.2016

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, р-н Подольский
Площадь:	24590 +/- 55
Кадастровая стоимость, руб.:	41430953.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:27:0020806:1080
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:27:0020806:328; 50:27:0020806:523
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 опастности
Сведения о кадастровом инженере:	Санфирова Евгения Вячеславовна, дата завершения кадастровых работ: 23.09.2016
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
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.09.2016; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № б/н выдан: ООО "СтройТрест". Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыдов Иван Михайлович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес», 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:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50/055-50/027/005/2016-6120/2 07.12.2016 14:45:40
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:	07.12.2016 14:45:45
	номер государственной регистрации:	50-50/055-50/027/005/2016-6120/4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.02.2016 по 30.04.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОВРЕМЕННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ", ИНН: 7730257675
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес", выдан 25.02.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 1, выдан 17.03.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 2, выдан 12.05.2016

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 3, выдан 11.10.2016 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 4, выдан 11.12.2018 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 5, выдан 23.01.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 6, выдан 02.04.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 7, выдан 24.01.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 8, выдан 12.05.2022 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Современный Арендный бизнес", № 9, выдан 26.01.2023
		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:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139

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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

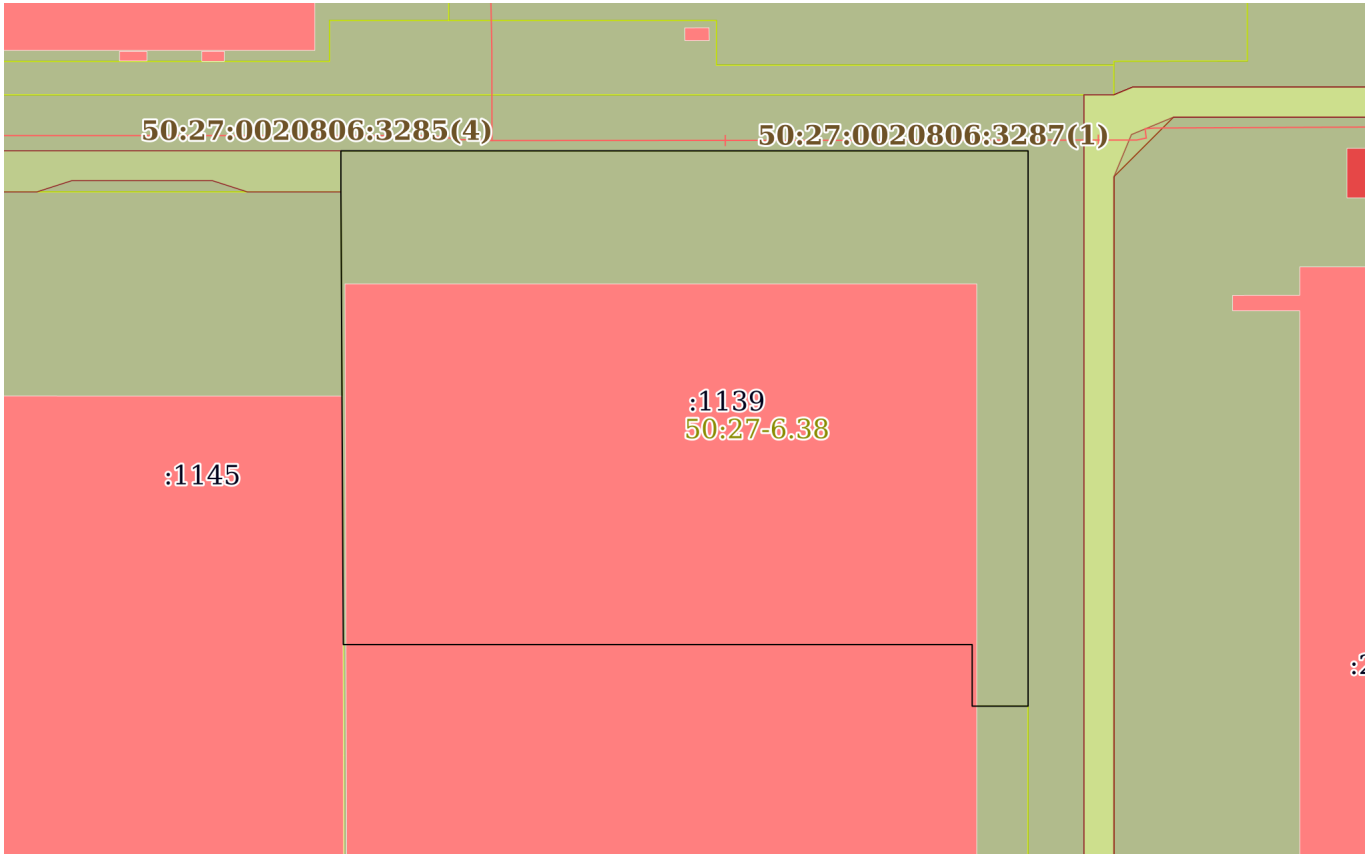
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139

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	90°0.0`	184.21	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	180°0.0`	148.91	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	270°0.0`	14.99	данные отсутствуют	50:27:0020806:1140	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	0°0.0`	16.51	данные отсутствуют	50:27:0020806:1140	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	270°0.0`	168.59	данные отсутствуют	50:27:0020806:1140	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	359°42.2`	121.4	данные отсутствуют	50:27:0020806:1145	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.1	0°0.0`	11	данные отсутствуют	50:27:0020806:2978	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости 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: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139

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	422442.67	2198456.2	Закрепление отсутствует	0.1
2	422442.67	2198640.41	Закрепление отсутствует	0.1
3	422293.76	2198640.41	Закрепление отсутствует	0.1
4	422293.76	2198625.42	Закрепление отсутствует	0.1
5	422310.27	2198625.42	Закрепление отсутствует	0.1
6	422310.27	2198456.83	Закрепление отсутствует	0.1
7	422431.67	2198456.2	Закрепление отсутствует	0.1
1	422442.67	2198456.2	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10

14.05.2025г. № КУВИ-001/2025-104957051	
Кадастровый номер:	50:27:0020806:1139

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	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"; 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 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: 50.27.2.15

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

складской корпус №8 (1 этап строительства)

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	*Д*	
Иное описание местоположения	*Подольский район, сельское поселение Лаговское, вблизи деревни Валищево*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

Технический паспорт составлен по состоянию на *15 августа 2016 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Южный филиал ГУП МО "МОБТИ" Серпуховский отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №4 Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "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	7. Планы этажей здания	*5-7*
6	8. Экспликация к плану этажей здания	*8-9*
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*10*

3. Общие сведения о здании

Наименование *складской корпус №8 (1 этап строительства)*

Год завершения строительства *2016*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *сэндвич-панели,пеноблок*

Количество надземных этажей *3* Количество подземных этажей

Строительный объем ***221550*** куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру ***17 758,5*** кв.м

Площадь застройки ***16403,4*** кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

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

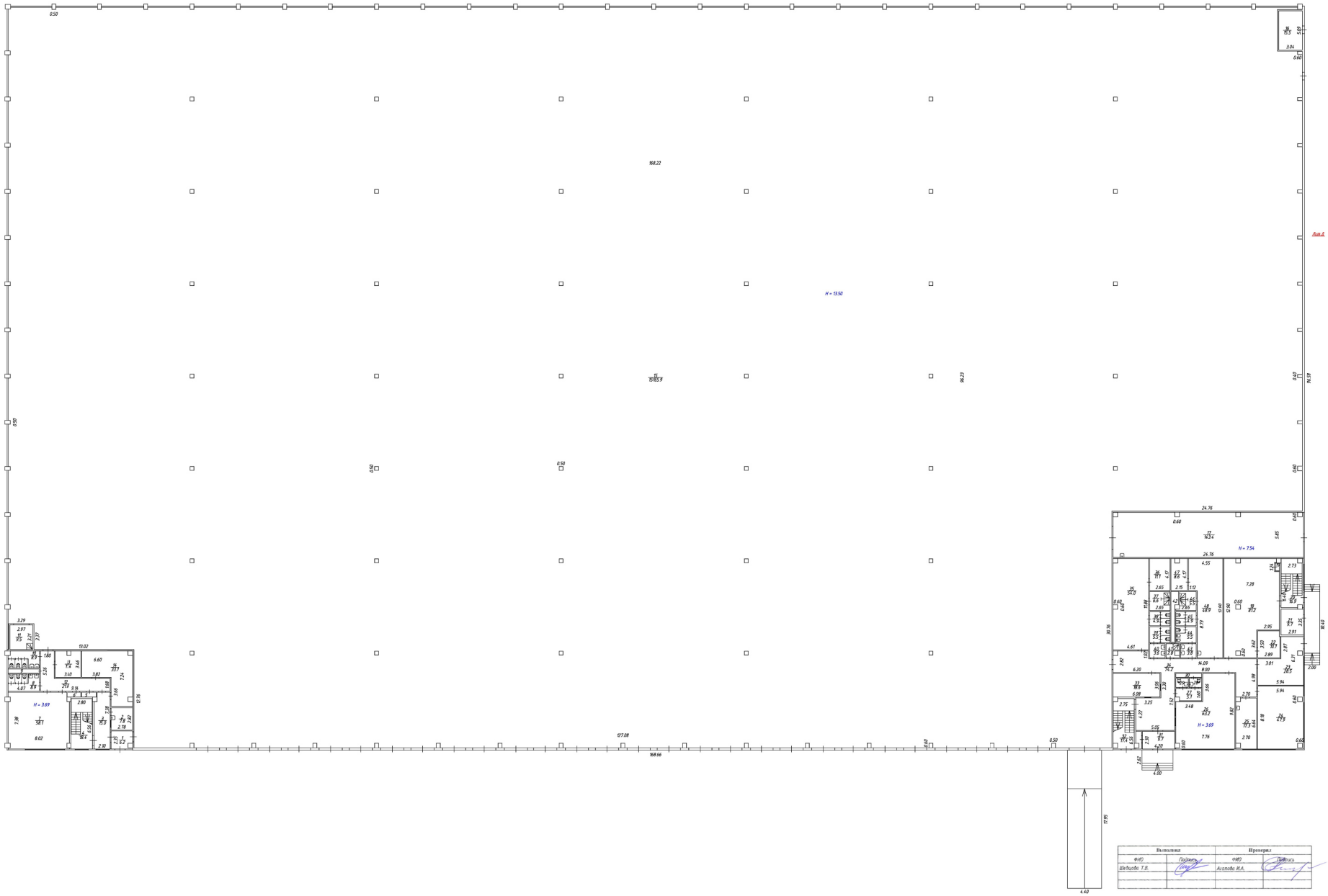
4. Состав объекта

№ 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 15 августа 2016 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	**складской корпус №8 (1 этап строительства)**	2 016		

7. План этажа здания

М 1:300

Лист 1 Всего листов 3



Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Шевцова Т.В.		Агапова И.А.	

ПЛОЩАДКА
ВТОРОЙ СВЕТ
ВТОРОЙ СВЕТ
ПЛОЩАДКА

Н 1300
7. План этажа здания
Этаж
Лист 2 Всего листов 3
ВТОРОЙ СВЕТ
Разработал
Проверил
Н.контроль
ГИП

8. 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
Д	2	1	1	**лестн. клетка**	*18,4*	*3,69*	
Д			2	**раздевалка женская**	*60,9*		
Д			3	**инжинерная ниша**	*0,8*		
Д			4	**санузел мужской**	*2,4*		
Д			5	**инженерная ниша**	*2,2*		
Д			6	**душевая женская**	*5,0*		
Д			7	**душевая мужская**	*3,7*		
Д			8	**санузел женский**	*4,2*		
Д			9	**раздевалка мужская**	*44,9*		
Д			10	**вспомогательная**	*0,5*		
Д			11	**коридор**	*24,3*		
Д			12	**кабинет**	*26,4*		
Д			13	**лестн. клетка**	*17,4*		
Д			14	**коридор**	*77,3*		
Д			15	**женский санузел**	*5,8*		
Д			16	**женская умывальная**	*4,2*		
Д			17	**мужская умывальная**	*5,5*		
Д			18	**инжинерная ниша**	*1,1*		
Д			19	**мужской санузел**	*5,8*		
Д			20	**рабочая комната**	*18,0*		
Д			21	**гардеробная**	*7,5*		
Д			22	**рабочая комната**	*51,2*		
Д			23	**рабочая комната**	*20,0*		
Д			24	**рабочая комната**	*21,8*		
Д			25	**рабочая комната**	*15,7*		
Д			26	**рабочая комната**	*21,7*		
Д			27	**вспомогательная**	*0,5*		
Д			28	**вспомогательная**	*0,5*		
Д			29	**лестн. клетка**	*16,9*		
Д			30	**помещение для хранения**	*140,1*		
Д			31	**офис**	*148,2*		
Д	1	1	1	**тамбур**	*6,2*	*3,69*	
Д			2	**помещение для осмотра водителей**	*7,8*		
Д			3	**коридор**	*15,0*		
Д			4	**лестн. клетка**	*18,4*		
Д			5	**вспомогательная**	*1,2*		
Д			6	**вспомогательная**	*1,1*		
Д			7	**помещение приема пищи**	*58,1*		
Д			8	**мужской санузел**	*8,9*		
Д			9	**инженерная ниша**	*2,2*		
Д			10	**женский санузел**	*8,9*		
Д			11	**помещение поломоечной техники**	*9,5*		
Д			12	**коридор**	*21,8*		
Д			13	**помещение для досмотра**	*11,4*		
Д			14	**помещение для хранения документации**	*33,1*		
Д			15	**складское помещение**	*15165,9*	*13,50*	
Д			16	**узел управления пожаротушением**	*15,5*	*3,69*	
Д			17	**помещение зарядки аккумуляторов**	*143,4*	*7,54*	
Д			18	**помещение приема пищи**	*81,2*	*3,69*	
Д			19	**вспомогательная**	*0,5*		
Д			20	**лестн. клетка**	*16,9*		
Д			21	**электрощитовая**	*9,7*		

1	2	3	4	5	6	7	8
Д	1	1	22	**подсобное помещение**	*10,1*	*3,69*	
Д			23	**помещение охраны**	*28,5*		
Д			24	**отдел кадров**	*47,9*		
Д			25	**медпункт**	*17,3*		
Д			26	**приемный отдел**	*63,2*		
Д			27	**тамбур санузла**	*5,1*		
Д			28	**мужской санузел**	*1,9*		
Д			29	**женский санузел**	*1,9*		
Д			30	**инженерная ниша**	*1,7*		
Д			31	**тамбур**	*9,7*		
Д			32	**лестн. клетка**	*17,4*		
Д			33	**пост охраны, пожарный пост**	*18,6*		
Д			34	**коридор**	*74,2*		
Д			35	**мужская раздевалка**	*54,0*		
Д			36	**мужская раздевалка**	*11,1*		
Д			37	**мужская душевая**	*6,6*		
Д			38	**мужской санузел**	*4,9*		
Д			39	**женский санузел**	*5,5*		
Д			40	**женский санузел**	*3,6*		
Д			41	**помещение уборочного инвентаря**	*2,8*		
Д			42	**инженерная ниша**	*4,2*		
Д			43	**мужской санузел**	*3,8*		
Д			44	**мужской санузел**	*5,5*		
Д			45	**женский санузел**	*4,9*		
Д			46	**женская душевая**	*5,5*		
Д			47	**женская раздевалка**	*8,6*		
Д			48	**женская раздевалкка**	*48,9*		
Д	3	1	1	**лестн. клетка**	*17,4*	*3,69*	
Д			2	**коридор**	*90,3*		
Д			3	**гардеробная**	*12,2*		
Д			4	**санузел женский**	*5,8*		
Д			5	**умывальная женская**	*4,2*		
Д			6	**умывальная мужская**	*5,5*		
Д			7	**инженерная ниша**	*1,1*		
Д			8	**санузел мужской**	*5,8*		
Д			9	**офис**	*26,8*		
Д			10	**офис**	*49,1*		
Д			11	**серверная**	*10,0*		
Д			12	**венткамера**	*143,4*		
Д			13	**офис**	*41,3*		
Д			14	**переговорная**	*28,2*		
Д			15	**вспомогательная**	*0,5*		
Д			16	**вспомогательная**	*0,5*		
Д			17	**лестн. клетка**	*16,9*		
Д			18	**офис**	*40,4*		
Д			19	**офис руководителя**	*18,5*		
Д			20	**кабинет заместителя директора**	*16,0*		
Д			21	**кабинет директора**	*16,4*		
Д			22	**помещение для операторов**	*115,5*		
Д			23	**офис**	*48,6*		
Д			24	**площадка**	*167,1*		
				Всего:	***17758,5***		

9. 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
Шевцова Т.В.		*Агапова И.А.*	

Всего прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 7 (семь) листов.
Руководитель комплексной
производственной группы №4
Южного филиала ГУП МО «МОБТИ»
Серпуховский отдел
(Агапова И.А.)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

складской корпус №8 (1 этап строительства)

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	*Д*	
Иное описание местоположения	*сельское поселение Лаговское, вблизи деревни Валищево*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

Технический паспорт составлен по состоянию на *15 августа 2016 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Южный филиал ГУП МО "МОБТИ" Серпуховский отдел	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы №4 Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "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	7. Планы этажей здания	*5*
6	8. Экспликация к плану этажей здания	*6*
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	*7*

3. Общие сведения о здании

Наименование *складской корпус №8 (1 этап строительства)*

Год завершения строительства *2016*

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен *сэндвич-панели,пеноблок*

Количество надземных этажей *1* Количество подземных этажей

Строительный объем ***221 550*** куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру ***16 151,5*** кв.м

Площадь застройки ***16477,0*** кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

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

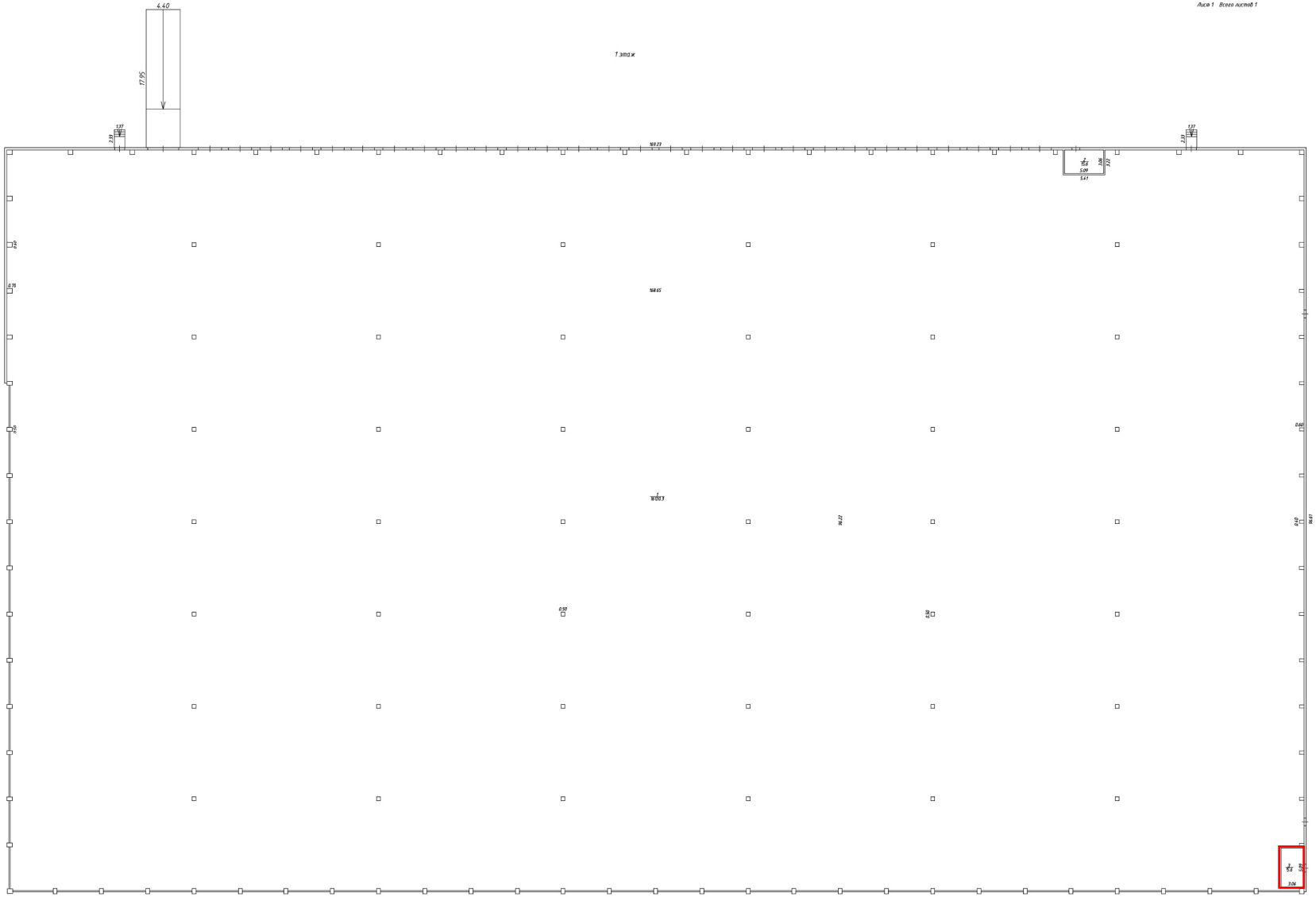
4. Состав объекта

№ 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 15 августа 2016 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	**складской корпус №8 (1 этап строительства)**	2 016		

7. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Шестакова Т.В.		Акопова И.А.	

8. 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
Д	1	1	1	**складское помещение**	*16120,3*	*13,50*	
Д			2	**индивидуальный тепловой пункт**	*15,6*	*3,69*	
Д			3	**электрощитовая**	*15,6*		
				Всего:	***16151,5***		

9. 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
Шевцова Т.В.		*Агапова И.А.*	

Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью 4 (четыре) листов.
Руководитель комплексной производственной группы №4
Южного филиала ГУП МО «МОБТИ»
Серпуховский отдел
_____ (Агапова И.А.)