

18 апреля 2025 г.

Отчет об оценке №20250418-1

**Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Альфа-Капитал Складская коллекция»**

Отчет об оценке объектов недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение
Марушкинское, деревня Шарипово, улица Придорожная, д. 11,
по состоянию на 18 апреля 2025 г.





Конфиденциально

18 апреля 2025 г.

Внимание:

Первого заместителя Генерального директора, Финансового директора
Списового Александра Витальевича

Уважаемый Александр Витальевич,

В соответствии с условиями Договора об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №05122023/99 от 05.12.2023 г. и Заданием на оценку №3 от 02 апреля 2025 г., специалистами ООО «Эф Си Джи» произведена оценка объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, по состоянию на 18 апреля 2025 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, по состоянию на 18 апреля 2025 г. составила:

Результаты определения справедливой стоимости				
Объект	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
здание	25 149,0	77:18:0170802:2	1 785 700 000	1 488 083 333
здание	14,5	77:18:0170802:1	2 100 000	1 750 000
земельный участок	38 972	50:26:0170802:70	402 500 000	402 500 000
Итого, руб.			2 190 300 000	1 892 333 333

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

Ваши контактные лица:

Калимеев Вадим

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 707 9710

VKalimeev@fcg-partners.com

Колоколов Алексей

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (906) 747 67 05

AKolokolov@fcg-partners.com



Сокращения и аббревиатуры

BTS	Build-to-suit
EIU	Economist Intelligence Unit
NPV	Чистая приведенная стоимость
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»
Исполнитель	ООО «Эф Си Джи»
г. пос.	Городское поселение
г.о.	Городской округ
Д.	Дом
Дер.	Деревня
долл. США	Доллар США
ед. изм.	Единица измерения
кв.	Квартал
кв. м	Квадратный метр
км	Километр
куб. м	Кубический метр
КУ	Коммунальные услуги
м	Метр
мм	Миллиметр
млн	Миллион
млрд	Миллиард

МЭР	Министерство экономического развития
МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
мкрн	Микрорайон
НДС	Налог на добавленную стоимость
пом.	Помещение
пр-т	Проспект
р-н	Район
руб.	Российский рубль
р. пос.	Рабочий поселок
СМИ	Средства массовой информации
ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
ТЦ	Торговый центр
тыс.	Тысяча
ул.	Улица
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики
чел.	Человек



	стр.
Общая информация	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	10
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	12
▶ Основные факты и выводы	13
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Объект оценки	▶ Объект оценки: объекты недвижимости в составе: – здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2 – здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1 – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70 ▶ Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ Объекты недвижимости в составе: – здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2 – здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1 – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики будут отражены в соответствующих разделах отчета об оценке
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	▶ Право собственности
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	▶ Ограничения (обременения) прав не учитываются



Цель оценки	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»
Вид стоимости	▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	▶ 18 апреля 2025 г.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	▶ Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости	▶ Предпосылки стоимости: – предполагается сделка с объектом оценки; – участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) – дата оценки – 18 апреля 2025 г. – предполагаемое использование объекта – текущее использование – характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях ▶ Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки
Ограничения оценки	▶ Ограничения оценки на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц, а также стороны по сделке, и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной настоящей оценкой. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета налоговым органам. Данное ограничение не распространяется на предоставление отчета об оценке Банку России в соответствии с требованиями законодательства. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
Указание на форму составления отчета об оценке	▶ Отчет передается Заказчику в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью
Специальные допущения	▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют



Специальные допущения

▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения
(продолжение)

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



Информация о применяемых стандартах оценки

- ▶ Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации (ФЗ-135) от 29 июля 1998 г. со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- ▶ Вид стоимости Объекта оценки, определяемой в данном Отчете – справедливая
- ▶ При определении справедливой стоимости недвижимости используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н



Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ В данном Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Стандарты оценки, применяемые для определения справедливой стоимости недвижимости компании, являются ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 и IFRS 13
 - ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки
 - ФСО II, раскрывающий виды стоимости
 - ФСО III, раскрывающий процесс оценки
 - ФСО IV, раскрывающие требования к содержанию задания на оценку
 - ФСО V, раскрывающий подходы и методы оценки
 - ФСО VI, раскрывающие требования к содержанию отчета об оценке
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - IFRS 13, раскрывающий понятие справедливой стоимости и общие принципы ее определения

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)



Специальные допущения

- ▶ Специальные допущения на момент составления настоящего задания на оценку отсутствуют

Иные существенные допущения

- ▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов
- ▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам
- ▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик
- ▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно
- ▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов
- ▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом

- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость



Заказчик	- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»: - Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1 - Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32 стр. 1 - ОГРН: 1027739292283 - ИНН 7728142469 / КПП 770301001 - Дата присвоения ОГРН: 01 октября 2002 г.
Реквизиты Исполнителя	- Общество с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» (ООО «Эф Си Джи»): - Адрес места нахождения: 105082, город Москва, Спартаковская пл, д. 14 стр. 3, помещ. 3н - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, 17-23, Мосэнка Парк Тауэрз, Блок D, 5 этаж - ОГРН: 1117746185369, дата присвоения ОГРН: 14 марта 2011 г. - ИНН 7701910466 / КПП 770101001 - Ответственность ООО «Эф Си Джи» застрахована: Страховой полис №0991R/776/51037/24, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с 01.01.2025 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Проектная группа	- Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик - Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	- Ситников Артем Дмитриевич: - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г. - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №034640-1 от «09» декабря 2022 г. №280 до «09» декабря 2025 г. - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/51036/24, выдан 02.11.2024 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с 01.01.2024 по 31.12.2025, страховая сумма: 101 000 000 (Сто один миллион) рублей. - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com - Стаж работы в области оценки с 2008 г.



Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о независимости оценщика	▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	▶ Иные организации и специалисты не привлекались



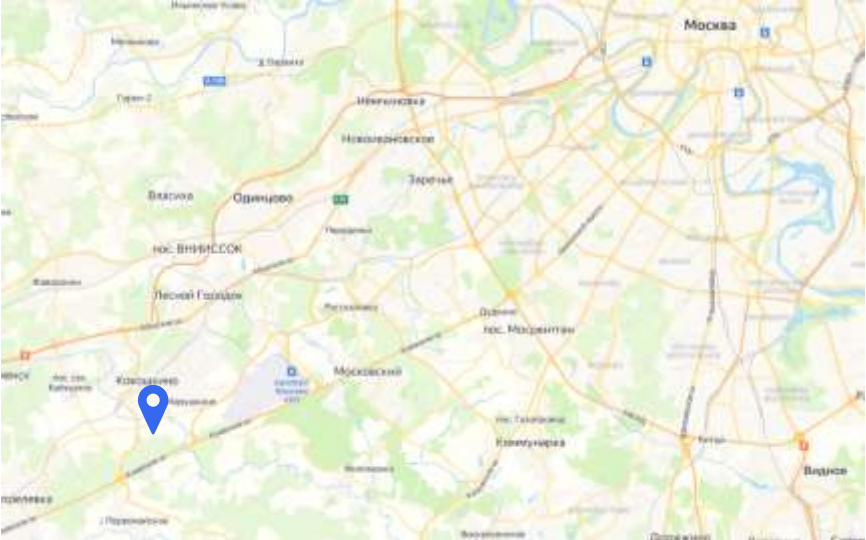
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд №05122023/99 от 05.12.2023 г. и Задание на оценку №3 от 02 апреля 2025 г. между ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция» («Заказчик», «Компания») и Обществом с ограниченной ответственностью «Эф Си Джи» («Исполнитель»)
Номер отчета и дата составления	▶ Отчет №20250418-1 от 18 апреля 2025 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	▶ Объекты недвижимости в составе: – здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2 – здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1 – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70
Дата оценки	▶ 18 апреля 2025 г.
Дата осмотра	▶ 14 апреля 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13 и Указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 №3758-У для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция». Иное использование настоящего отчета не предусмотрено
Результат сравнительного подхода к оценке	▶ 2 099 400 000 руб. с НДС
Результат затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат доходного подхода к оценке	▶ 2 281 100 000 руб. с НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 2 190 300 000 (Два миллиарда сто девяносто миллионов триста тысяч) руб. с НДС



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Местоположение Объекта оценки на карте Московского региона



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. ме, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарاپово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарاپово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарاپово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70
- ▶ Объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, представляют собой единый объект недвижимости и не могут использоваться и реализовываться независимо друг от друга

Описание местоположения

- ▶ Местоположение объекта оценки обладает следующими характеристиками:
 - Удаленность от крупных автомагистралей: в непосредственной близости от Боровского ш., 20 км от МКАД по Боровскому ш.
 - Окружающая застройка: преимущественно производственно-складская
 - Линия застройки: 1-я линия застройки
 - Прочее: находится на территории индустриального парка PNK-Внуково
- ▶ Вывод: местоположение можно охарактеризовать как отличное

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписки из ЕГРН от 09.07.2024 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 21.04.2017 г.
- ▶ Фотографии Объекта оценки предоставлены в Приложении 4
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Внутренние помещения



Источники: Данные визуального осмотра

Описание административно-складского здания	
Параметр	Значение
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарипово, улица Придорожная, Дом 11, Строение 1
Наименование / назначение	здание / нежилое здание
Тип объекта	складское здание
Фактическое использование	складское здание
Кадастровый номер	77:18:0170802:2
Класс объекта	класс А
Год постройки	2013
Инженерно-физическое состояние	хорошее, востребованное рынком
Этажность	4 этажа
Внутренняя высота этажа, м	от 3,3 м до 14,4 м
Общая площадь здания, кв. м	25 149,0
Площадь складских помещений, кв. м	21 316,0
Площадь неотапливаемых	-
Площадь отапливаемых	21 316,0
Площадь холодильных камер	10 094,0
Площадь административных помещений, кв. м	3 833,0
Материал стен	сэндвич-панели
Наличие коммуникаций	центральные: электричество, водоснабжение, канализация, отопление; автономное электричество (генераторы)
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 09.07.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, аренда
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная балансовая стоимость, руб.	нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	842 713 817,16

Источники: Анализ Исполнителя



Фасад здания



Источники: Данные визуального осмотра

Описание объектов вспомогательного назначения		
Параметр	Значение	
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, Дом 11, Строение 2	
Наименование / назначение	здание / нежилое здание	
Фактическое использование	контрольно-пропускной пункт	
Кадастровый номер	77:18:0170802:1	
Год постройки	2013	
Инженерно-физическое состояние	хорошее, востребованное рынком	
Общая площадь, кв. м	14,5	
Этажность	1 этаж	
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"	
Вид права	общая долевая собственность	
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 09.07.2024 г.	
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление	
Первоначальная стоимость, руб.	нет данных	
Остаточная стоимость по состоянию на Дату оценки, руб.	нет данных	
Кадастровая стоимость, руб.	969 704,03	

Источник: Анализ Исполнителя

План земельного участка

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Земельный участок
Дата присвоения	20.03.2012
Кадастровый номер	50:26:0170802:70
Кадастровый номер	77:18:0170802
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Восток, деревня Шарипово, Земельный участок
Площадь участка	38 972 кв. м
Площадь застройки	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения торгово-производственных и складских комплексов
Вид собственности	Частный
Кадастровая стоимость	189 948 748,56 руб.
Фактическая площадь участка	4 873,98 руб. кв. м



Источник: <https://nspd.gov.ru/>

Описание земельного участка	
Параметр	Значение
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарипово, улица Придорожная, земельный участок 11
Площадь земельного участка, кв. м	38 972
Площадь застройки, кв. м	21 972,7
Кадастровый номер	50:26:0170802:70
Кадастровые номера ОКСов, расположенных на земельном участке	77:18:0170802:2, 77:18:0170802:1
Рельеф и форма участка	прямоугольной формы, рельеф спокойный
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения торгово-производственных и складских комплексов
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа Капитал"
Вид права	общая долевая собственность
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 09.07.2024 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление, сервитут
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб.	189 948 748,56

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки. Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Согласно п. 13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Состав Объекта оценки представлен в разделе «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70

- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Основные характеристики зданий, входящих в состав Объекта оценки:
 - производственно-складское здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149,0 кв. м, класса А, отделка в рабочем состоянии, инженерно-физическое состояние: хорошее, востребованное рынком
 - Здание КПП, назначение: нежилое, общей площадью 14,5 кв. м
- ▶ Основные характеристики земельного участка, входящего в состав Объекта оценки:
 - Земельный участок общей площадью 38 972 кв. м, вид права: собственность, вид разрешенного использования – для размещения торгово-производственных и складских комплексов, категорию земель – земли населенных пунктов; прямоугольной формы, рельеф спокойный
- ▶ Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как отличное :
 - Удаленность от крупных автомагистралей: в непосредственной близости от Боровского ш., 20 км от МКАД по Боровскому ш.
 - Окружающая застройка: преимущественно производственно-складская
 - Линия застройки: 1-я линия застройки
 - Прочее: находится на территории индустриального парка PNK-Внуково
- ▶ Учитывая особенности местоположения, текущее использование, архитектурно-планировочное решения зданий, характеристики земельных участков, а также базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости, наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки совпадет с его текущим использованием – **в качестве производственно-складского комплекса**



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	21
▶ Краткая характеристика региона	24
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
▶ Анализ рынка складской недвижимости Московского региона	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Динамика основных макроэкономических показателей России в 2021-2027 гг.							
Экономические показатели	2021(Ф)	2022(Ф)	2023(Ф)	2024(Ф)	2025(П)	2026(П)	2027(П)
Индекс потребительских цен	8,4%	11,9%	7,4%	9,5%	7,0%	4,8%	4,0%
Ключевая ставка	5,7%	10,6%	9,9%	17,5%	20,1%	14,3%	10,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	11,5%	14,1%	14,6%	18,3%	12,6%	8,1%	7,0%

Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

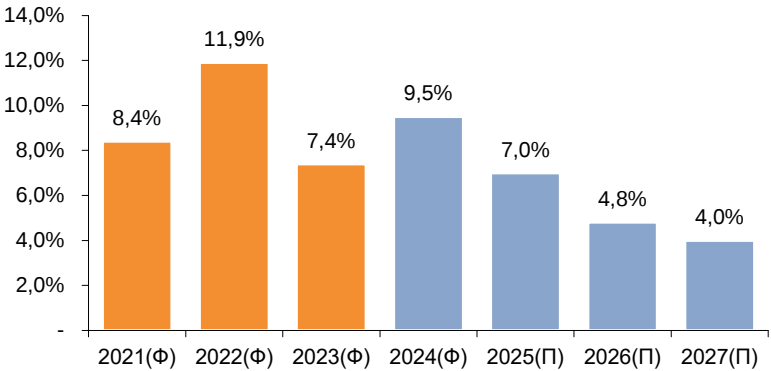
Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2025 г. рост ВВП составил +0,8% г/г после +3,0% г/г в январе. В феврале динамика основных макропоказателей в целом определялась в основном календарным фактором
- Индекс промышленного производства в феврале 2025 г. увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января
- Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA
- Рост объёма строительных работ в феврале 2025 г. ускорился до +11,9% г/г после +7,4% г/г в январе, в т.ч. благодаря относительно тёплому зимнему периоду
- Динамика потребительской активности в феврале в целом оставалась стабильной, если учитывать календарный фактор
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале вырос на +2,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г месяцем ранее
- Оборот розничной торговли в феврале увеличился на +2,2% г/г в реальном выражении после роста на +5,4% г/г в январе
- Динамика грузооборота транспорта (без трубопроводного транспорта) в феврале составила -1,3% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее. При этом в автомобильном транспорте почти двукратное увеличение темпов роста (+8,6% г/г после +4,7% г/г)
- Наиболее высокие темпы роста производства в феврале сохранились в отраслях транспортного машиностроения (+33,6% г/г после +36,9% г/г). Несмотря на календарный фактор, увеличился прирост выпуска в производстве компьютерной и электронной техники (+16,9% г/г после +7,2% г/г) и в производстве электрооборудования (+7,3% г/г после +2,2% г/г)

- По данным ЦБ, в начале 2025 г. российская экономика сохраняла положительную динамику. Потребительский спрос оставался по-прежнему высоким, несмотря на дальнейшее замедление розничного кредитования и высокую норму сбережений
- Дополнительный временный импульс спросу придало смещение выплат годовых премий из 1 кв. 2025 г. в конец 2024 г. Это транслировалось в сохранение высокого текущего роста потребительских цен. Пока он лишь ненамного замедлился с месячных пиков ноября – декабря 2024 г. (с поправкой на сезонность). Для возвращения к устойчиво низкой инфляции требуется поддержание жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного времени
- Нормализация бюджетной политики с возвратом к параметрам бюджетного правила в 2025 г. также вносит важный вклад в процесс замедления инфляции. Это в большей степени проявится в последующие месяцы, так как в начале 2025 г. бюджет более активно, чем обычно авансировал расходы по госзаказу
- В феврале 2025 г. потребительские цены немного замедлили свой рост. Постепенное замедление роста денежной массы приведет к более выраженному замедлению динамики потребительских цен и последующему снижению годовой инфляции в предстоящие кварталы
- Поступательная динамика экономической активности сохраняется, в частности, в потребительском сегменте. Быстрый рост трудовых доходов по-прежнему обеспечивает и прирост потребления, и прирост сбережений, несмотря на торможение розничного кредитования. Вместе с тем опросные и аналитические показатели рисуют более смешанную картину в разрезе отраслей
- Рубль в январе – феврале 2025 г. укрепился благодаря благоприятным сезонным и геополитическим факторам. Последние повысили оптимизм инвесторов и способствовали росту цен активов на российском рынке ценных бумаг. Это означает некоторое смягчение ценовых составляющих денежно-кредитных условий по сравнению с ноябрем – декабрем 2024 г.

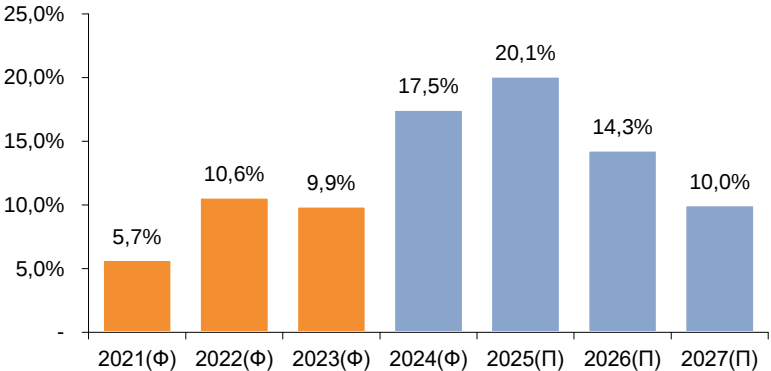


Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен
в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз ключевой ставки в России 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ Прогнозы Банка России в марте немного повысились: на 2026 г. – с 4,6 до 4,8%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 7,0 – 8,0% в 2025 г., вернется к 4,0% в 2026 г. и будет находиться на цели в дальнейшем.
- ▶ Индекс потребительских настроений в марте 2025 г. повышался третий месяц подряд. Его значение составило 109,0 п. (+2,7 п. м/м, -4,3 п. г/г), что соответствует уровню июля 2024 г. Возросли и оценки текущего состояния, и ожидания респондентов
- ▶ Индекс текущего состояния в марте был равен 94,1 п. (+1,8 п. м/м, -3,3 п. г/г). Увеличились входящие в него оценки изменения личного материального положения за последний год и не изменились оценки благоприятности текущего момента для совершения крупных покупок
- ▶ Индекс ожиданий в марте составил 118,9 п. (+3,3 п. м/м; -5,1 п. г/г). Повысились оценки перспектив развития страны на год и 5 лет вперед, при этом несколько снизились ожидания изменения личного материального положения на ближайший год.

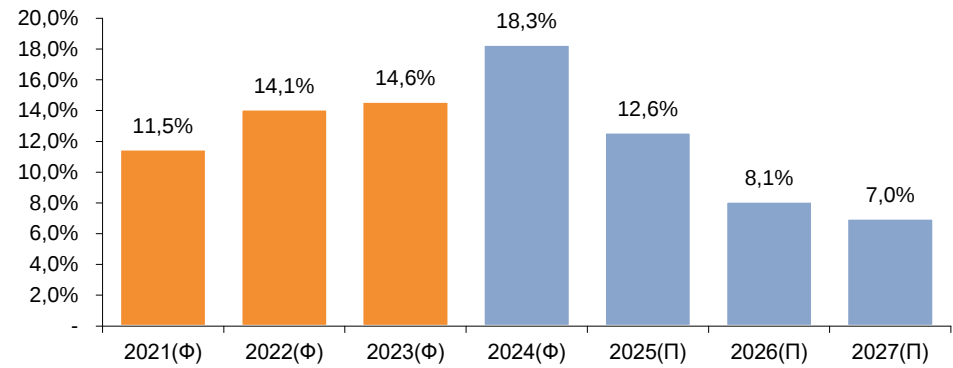
Платежный баланс

- ▶ По данным Банка России, профицит баланса внешней торговли товарами увеличился на 4,2 млрд долларов США относительно уточненного значения за январь 2025 г. за счет роста экспорта до 31,3 млрд долларов США с 29,2 млрд долларов США, при этом импорт уменьшился на 2,2 млрд долларов США до 19,9 млрд долларов США
- ▶ Дефицит баланса услуг уменьшился на 1,1 млрд долларов США до 1,7 млрд долларов США за счет снижения расходов россиян в ходе зарубежных поездок после сезонного роста показателя в январе 2025 г.
- ▶ Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов существенно не изменился, составив 1,7 млрд долларов США
- ▶ Иностранские активы (исключая резервные активы) увеличились на 12,1 млрд долларов США (на 8,0 млрд долларов США годом ранее), их основной объем представлен прочими инвестициями
- ▶ Внешние обязательства экономики выросли на 2,8 млрд долларов США против снижения на 2,6 млрд долларов США в январе – феврале 2024 г.: сказалось увеличение суммы прямых инвестиций
- ▶ Международные резервы сократились на 4,4 млрд долларов США (на 2,9 млрд долларов США годом ранее)



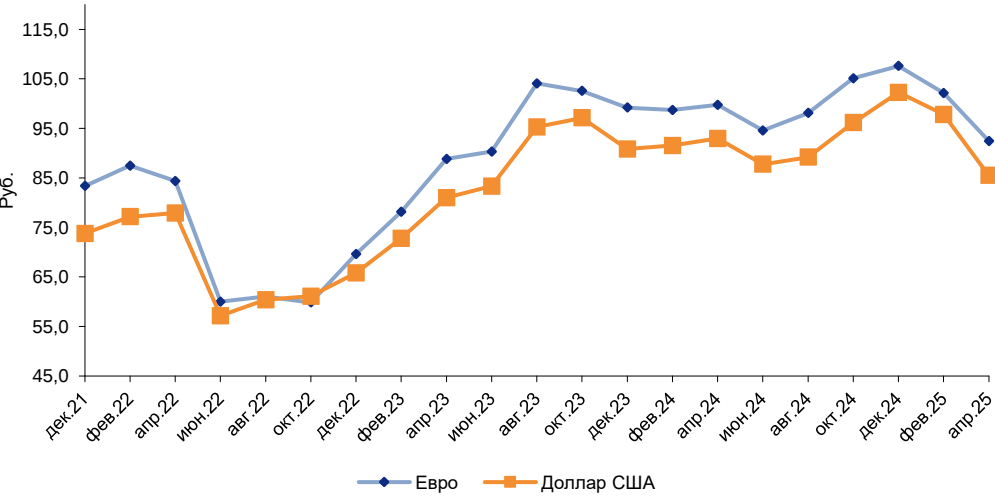
Обзор макроэкономической ситуации в России (3/3)

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2021-2027 гг.



Источник: ЦБ РФ
Примеч.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2021 - 2025 гг.



Источник: ЦБ РФ

Занятость населения

- ▶ По данным Минэкономразвития РФ, на рынке труда в феврале безработица сохранилась на уровне января 2025 г. – 2,4% рабочей силы. Рост заработных плат продолжается – в январе 2025 г. (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +17,1% г/г и составила 88 981 рубль, реальная – выросла на +6,5% г/г.
- ▶ По итогам 11 месяцев 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а ее размер 84 241 руб.
- ▶ Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 г. составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 г. (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 г. В 4 кв. 2024 г. реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 г. выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 г.), а в 4 кв. на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, по состоянию на начало апреля 2025 г. по сравнению с началом марта 2025 г. рубль по отношению к доллару укрепился на 3,1% по номинальному курсу после укрепления в начале марта на 9,8% относительно начала февраля. Средний номинальный курс доллара в апреле 2025 г. равнялся 85,50 руб. (против 88,26 руб. в марте), средний курс с начала 2025 г. – 93,31 руб. за долл. США
- ▶ По состоянию на начало апреля 2025 г. по сравнению с началом марта рубль по отношению к евро ослаб на 0,9% и составил – 92,43 руб. (против 91,57 руб. в марте). Средний курс за январь – апрель 2025 г. – 98,06 руб. за евро
- ▶ Аналитики Банка России ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 98,5 рублей за долл. США, на 2026 год – 104,0 рублей за долл. США, на 2027 год – 107,0 рублей за долл. США (в 2025–2027 гг. рубль крепче на 3,1–5,9% по сравнению с февральским опросом).

По данным Банка России, импульс роста, который российская экономика получила в конце 2024 г., сохранился и в январе 2025 г. Укрепление рубля под влиянием благоприятных сезонных факторов и возросших ожиданий геополитической разрядки дополнительно улучшило потребительские настроения. В дальнейшем можно ожидать плавного циклического замедления роста российской экономики за счет снижения вклада кредита и бюджета в рост агрегированного спроса

Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 23 из 108

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 561 кв. км
- ▶ Население: 13 154 708 чел. (на 1 января 2025 г.)
- ▶ Плотность: 5 133,63 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2020 г. составил около 5,2 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами.
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 24 из 108

Financial
Consulting
Group



Краткая характеристика региона (2/2)

- ▶ Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости в составе:
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 25 149 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 1, кадастровый номер 77:18:0170802:2
 - здание, назначение: нежилое, общая площадь 14,5 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, д. 11, стр. 2, кадастровый номер 77:18:0170802:1
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения торгово-производственных и складских комплексов, общая площадь 38 972 кв. м, адрес объекта: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шарапово, улица Придорожная, земельный участок 11, кадастровый номер 50:26:0170802:70
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как производственно-складской комплекс

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200, «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой

- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки



Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении сравнительного подхода

- Для производственно-складских комплексов основными ценообразующими критериями являются:
- Местоположение
 - Площадь объекта
 - Класс объекта
 - Тип объекта
 - Наличие коммуникаций
 - Наличие железнодорожной ветки
 - Инженерно-техническое состояние объектов
 - Передаваемые права на земельный участок
 - Наличие грузоподъемных механизмов
 - Наличие административных помещений
 - Наличие отапливаемых помещений
 - Наличие холодильных камер
 - Состояние отделки
 - Обеспеченность земельным участком

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта при применении доходного подхода

- Для производственно-складских комплексов основными ценообразующими критериями являются:
- Местоположение
 - Площадь объекта
 - Класс объекта
 - Тип объекта
 - Наличие коммуникаций
 - Наличие железнодорожной ветки
 - Инженерно-техническое состояние объектов
 - Наличие грузоподъемных механизмов
 - Наличие административных помещений
 - Наличие отапливаемых помещений
 - Наличие холодильных камер
 - Состояние отделки

Основные индикаторы рынка			
Показатель	2022	2023	2024
Общий объем предложения, тыс. кв. м	21 862	23 303	25 045
Объем ввода, тыс. кв. м	1 675	1 441	1 468
Общий объем спроса, тыс. кв. м	1 352	3 283	2 853
Доля вакантных помещений, %	2,9%	0,4%	0,5%
Ставка аренды, руб./кв. м/год *	5 800	8 425	12 560

Источник: Nikoliers
* средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В) без учета операционных расходов и НДС

Анализ рынка складской недвижимости Московского региона

Основные тенденции

- По данным аналитиков Nikoliers, в 2024 г. рынок складской недвижимости России испытал серьезные вызовы. Одним из главных факторов стало резкое повышение ключевой ставки ЦБ РФ с 7,5% до 21%. Высокий уровень ключевой ставки привел к значительному росту стоимости заемного капитала для девелоперов и инвесторов, сделав строительство новых объектов менее рентабельным. Некоторые компании оказались вынуждены отложить запуск новых проектов или отказаться от них, что привело к сокращению вывода новых складских площадей на рынок, который и без того испытывает острый дефицит
- С учетом высокой стоимости обслуживания кредитов собственники продолжили повышать арендные ставки, чтобы компенсировать возросшие финансовые затраты. В свою очередь, такое решение привело к снижению спроса со стороны арендаторов, особенно в сегменте малого и среднего бизнеса
- Инфляция также продолжает оказывать негативное влияние на рынок. Несмотря на повышение ключевой ставки, индекс потребительских цен по отношению к декабрю 2023 г. увеличился до 9,2%, что значительно превышает целевой показатель Банка России
- Рост операционных расходов на содержание складских объектов вынуждает владельцев недвижимости пересматривать бюджеты и искать пути оптимизации затрат
- Вместе с тем, несмотря на непростые экономические условия, динамика ВВП продемонстрировала положительные результаты: рост составил 3,8% в годовом исчислении. Хотя развитие экономики неравномерно, поддержание положительного тренда ВВП способствует сохранению определенного уровня спроса на складские помещения, особенно со стороны производственных компаний

Предложение

- По данным Nikoliers, за 2024 г. объем качественного складского предложения Московского региона пополнился на 1,47 млн кв. м, из которых около 60% – распределительные центры маркетплейсов и продуктовых сетей. При этом 18% от нового складского предложения в столице представлены объектами формата Light Industrial – таким образом доля спекулятивных проектов Big-Box-формата за 2024 г. составила всего 23%
- Совокупно на 2025 г. заявлено к вводу в эксплуатацию 2,3 млн кв. м площадей. Крупнейшими спекулятивными объектами из них являются два корпуса в рамках первой очереди СК «Никольское 2» (111 тыс. кв. м) и ЛК «RBNA Парк М-4» (90 тыс. кв. м)

Спрос

- По данным компании Nikoliers, по итогам 2024 г. совокупный объем заключенных сделок по всей России упал на 18,0% относительно 2023 г. В структуре общего спроса 2024 г. 54% или 2,9 млн кв. м приходится на Московский регион, при этом, падение спроса в Московском регионе составило 13,1% относительно 2023 г.
- По прогнозам компании Nikoliers, в 2025 г. ожидается продолжение снижения спроса по всей России и по Московскому региону в частности. Так, по мнению аналитиков, спрос в Московском регионе в 2025 г. упадет на 14,3% относительно 2024 г. и составит 2,5 млн кв. м.
- По итогам 2024 г. 48% от общего объема заключенных сделок по складским площадям Московского региона пришлось на аренду, 33% – на BTS-аренду, 10% – на BTS-продажу, 6% – на продажу и 4% пришлось на субаренду
- Ключевыми отраслями по объему заключенных сделок в Московском регионе по результатам 2024 г. оказались:
 - онлайн ритейлер – 46% общего спроса по Московскому региону
 - производство – 19%
 - логистика – 14%
 - дистрибьюторы – 10%
 - ритейлер – 10%
 - другие – 2%

Вакантность

- По итогам 4 кв. 2024 г. базовая средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на готовые складские помещения Московского региона составила рекордные 12 560 руб./кв. м/год, показав рост за год на внушительные 49%. На протяжении всего 2024 г. доля свободных помещений в Московском регионе сохранялась на уровне ниже 1%, зафиксировавшись на конец 2024 г. на отметке в 0,5%. Наиболее острый дефицит вакантных площадей ощущается в восточных направлениях региона, где доля вакантных площадей достигла 1,8%.



Анализ рынка складской недвижимости Московского региона (продолжение)

Вакантность

- ▶ В 2025 г. ожидается увеличение уровня вакансии до 1,0%, что обусловлено несколькими ключевыми факторами:
 - прежде всего, прогнозируется высвобождение спекулятивных площадей, которые ранее арендовали маркетплейсы
 - также общее снижение спроса на складские площади, ввиду замедления роста российской экономики в стране, вынуждает компании пересматривать свои бизнес-планы, сокращать объемы операций или временно приостанавливать расширение, что приводит к высвобождению части арендуемых площадей
 - кроме того, на рынок выходят новые складские комплексы, что добавляет новые опции к общему предложению и способствует увеличению уровня вакантных помещений
 - при этом изменение коммерческих условий может привести к отказу от части арендуемых площадей.

Арендная ставка

- ▶ 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 18 тыс. руб./кв. м/год (triple net)
- ▶ Одновременно с этим качественные складские опции, находящиеся на расстоянии более 60 км от МКАД, уже котируются по ставке конца 2023 г. – от 8 500 руб./кв. м/год

Тенденции

- ▶ Самыми крупными городами России по показателю обеспеченности складскими помещениями на 1 000 человек по итогам года являются: Екатеринбург (1 485 кв. м/тыс. чел), Ростов-на-Дону (1 191 кв. м/тыс. чел) и Московская агломерация (1 149 кв. м/тыс. чел).
- ▶ За 2024 г. в Москве и Московской области было введено в эксплуатацию более 260 тыс. кв. м площадей формата Light Industrial (LI), тем самым объем готового предложения увеличился до 649 тыс. кв. м
- ▶ Средневзвешенная базовая арендная ставка на готовые и строящиеся блоки LI выросла г/г на 22%, до 13 630 руб./кв. м/год. Цена продажи относительно такого же периода увеличилась на 19%, до 105 890 руб./кв. м. Однако качественные блоки LI в наиболее востребованных проектах показали более внушительный рост в сравнении с результатом 4 кв. 2023 г. – на 28% до 113 тыс. руб./кв. м.

Замедление деловой активности ключевого драйвера рынка

- ▶ Аналитики Nikoliers в 2025 г. ожидают снижение деловой активности на рынке, в первую очередь со стороны онлайн-ритейлеров. Замедление роста рынка электронной коммерции и стабилизация спроса приводят к тому, что ведущие маркетплейсы займут выжидательную позицию, сосредоточившись на оптимизации логистических процессов и точечных сделках небольшого формата

Ограничение банковского финансирования

- ▶ По данным компании Nikoliers, на фоне возросших рыночных рисков существует вероятность того, что банки станут более избирательными в выборе проектов для инвестирования, отдавая предпочтение тем, которые обладают меньшим уровнем риска и большей предсказуемостью
- ▶ Прямая выдача кредитов может стать менее распространенной практикой, однако банки все равно будут рассматривать участие в проектах в формате долевого финансирования

Продолжение выхода жилых девелоперов в сегмент

- ▶ Активность жилых девелоперов на рынке складской недвижимости в Московском регионе будет стимулироваться ростом издержек, связанных с изменением вида разрешенного использования
- ▶ Программа создания мест приложения труда будет поддерживать девелоперов жилого сектора продолжать анонсировать и реализовывать складские проекты в столице
- ▶ К концу 2024 г. совокупный портфель складских проектов на разных стадиях готовности, инициированных жилыми девелоперами, уже превысил 4 млн кв. м. Девелоперы осваивают как классический Big-Box-формат, так и Light Industrial. При этом, внутри города они нередко анонсируют строительство как многоэтажных LI, так и промышленных технопарков
- ▶ Аналитиками Nikoliers, прогнозируется, что в 2025 г. жесткие экономические условия не позволят девелоперам снизить запрашиваемую арендную ставку до уровня ожиданий арендаторов, что негативно скажется на объеме заключенных сделок аренды и покупки. Многие конечные пользователи складских помещений не будут готовы арендовать склад по столь высокой арендной ставке, что приведет к охлаждению спроса и высвобождению спекулятивных площадей. Собственники объектов будут склонны снижать арендную ставку в процессе переговоров
- ▶ Однако в 2026 г., после ожидаемого снижения ключевой ставки Центрального банка до более благоприятного уровня и замедления роста инфляции, арендная ставка начнет корректироваться вниз. Показатель будет формироваться в основном под влиянием рыночных факторов, а не



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общий подход к оценке	31
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	33
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	37
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	38
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	46
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	54



Общий подход к оценке

► В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года со всеми изменениями, внесенными до Даты оценки
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н

► Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

► Последовательность определения стоимости объекта оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон)

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке)

► Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита

► В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

► В зависимости от целей оценки, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы

► В целях проведения оценки в рамках различных подходов к оценке и конкретных методов, Исполнитель использует определенную методологию расчетов, приведенную далее в настоящем разделе Отчета.

► Используемая методология была сформулирована Исполнителем на основе источников информации

Вид определяемой стоимости

► Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки

Подходы к оценке

- ▶ При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки
- ▶ 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
- ▶ При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов
- ▶ Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки



Термины и определения

Основные понятия оценки (ФСО III)

- Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки
- Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки
- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях
- Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки

Термины и определения, используемые в отчете

- Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)

- Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО V)

- Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами)
- Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки
- Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов

Виды стоимости (ФСО II)

- В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:
 - рыночная стоимость
 - равновесная стоимость
 - инвестиционная стоимость
 - иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумную компенсацию, которую стороны не будут принуждены к совершению сделки или к отказу от преследования своих интересов

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон
- ▶ Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
- ▶ Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217-н), рыночная стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Основные этапы оценки (ФСО III)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179)
 - сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
 - согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки
 - составление отчета об оценке объекта оценки

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 1 ФСО V основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2 ФСО V)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
 - ▶ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
 - ▶ определение прибыли предпринимателя
 - ▶ определение износа и устареваний



- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства
- Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗУ + 3B_{окс}/3Z_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$3B_{окс}/3Z_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее
- Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($3B_{окс}/3Z_{окс}$)
 - ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

- Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)
 - ▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
 - ▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок
- Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)
 - ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта



- Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
- Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **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



Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 2 ФСО №V «Подходы к оценке», оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 3 ФСО № V «Подходы к оценке»)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

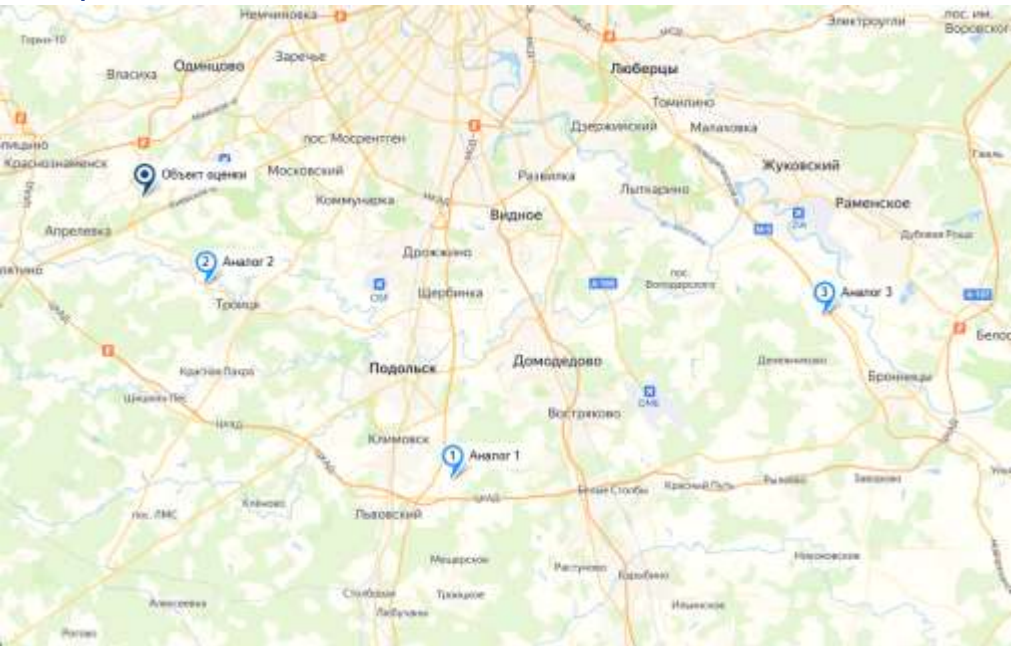
▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
 - Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов доходного и сравнительного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
- Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод прямой капитализации

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: открытые источники

Объект оценки: Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, PNK Парк Внуково
Объект-аналог №1: Московская обл., Подольск го, с. Сыново, квартал Производственных территорий
Сыново, 85
Объект-аналог №2: Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Филimonковский, дер. Поповка, ул. Дорожная, д. 21,
стр. 1
Объект-аналог №3: Московская обл., Раменский муниципальный округ, территория Складского комплекса ССТ,
к2

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- Состав Объекта оценки представлен в разделе «Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки» настоящего Отчета
- Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- В рамках сравнительного подхода рыночная стоимость Объекта оценки определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, но на разных направлениях: Киевском ш., Симферопольском ш., Калужском ш. и Новорязанском ш. Для производственно-складской недвижимости важными факторами является близость к основным автомагистралям
- Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение Объекта оценки и объектов аналогов представлено на схеме
- Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- Рыночная стоимость Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь Объекта оценки

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, РНК Парк Внуково	Московская обл., Подольск го, с. Сынково, Подольск го, с. Сынково, КПТ Сынково, 85	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Филимонковский, дер. Поповка, ул. Дорожная, д. 21, стр. 1	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территория Складского комплекса ССТ, к2
Общая площадь объекта, кв. м	25 149,0	12 096,3	5 137,6	11 235,0
Класс объекта	A	A	B	A
Тип объекта	складское здание	складское здание	складское здание	складское здание
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Инженерно-физическое состояние	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком
Качество передаваемых прав на здание	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Рабочая высота потолка, м	12	12	8	12
Площадь земельного участка, кв. м	38 972	48 318,0	8 049,0	25 000,0
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025
Цена предложения, руб./кв. м с НДС/НДС не облагается		100 000	93 429	90 000
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		100 000	112 115	90 000
Контакты		(915) 266-4129	(932) 693-1312	(965) 434-2411
Источник*		https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/313916677/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5138_m_4670380079	https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_11_000_m_4759589817

Источник: Анализ Исполнителя
Принт-скрины сайтов-источник приведены далее

Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 39 из 108



Определение справедливой стоимости сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м с НДС		100 000	112 115	90 000
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		100 000	112 115	90 000
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		100 000	112 115	90 000
Особые условия	отсутствуют	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		100 000	112 115	90 000
Дата предложения	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		100 000	112 115	90 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(10,8%)	(10,8%)	(10,8%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		89 200	100 007	80 280
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, РНК Парк Внуково	Московская обл., Подольск го, с. Сырково, КПТ Сырково, 85	Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Филimonковский, дер. Поповка, ул. Дорожная, д. 21, стр. 1	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территория Складского комплекса ССТ, к2
Направление	Киевское ш.	Симферопольское ш.	Калужское ш.	Новорязанское ш.
Корректировка, %		2,0%	-	2,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		90 984	100 007	81 886
Площадь объекта, кв. м	25 149,0	12 096,3	5 137,6	11 235,0
Корректировка, %		(8,0%)	(17,0%)	(9,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		83 705	83 006	74 516
Класс объекта	A	A	B	A
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		83 705	83 006	74 516
Тип объекта	складское здание	складское здание	складское здание	складское здание
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		83 705	83 006	74 516
Инженерное обеспечение (коммуникации)	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		83 705	83 006	74 516

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие железнодорожной ветки на участке	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		83 705	83 006	74 516
Инженерно-техническое состояние объектов	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		83 705	83 006	74 516
Передаваемые права на земельный участок	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		83 705	83 006	74 516
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		83 705	83 006	74 516
Рабочая высота потолка	12	12	8	12
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		83 705	83 006	74 516
Структура площадей				
Административная площадь, кв. м	3 833,0	1 100	83	477
Площадь производственно-складских помещений, кв. м	21 316,0	11 088	5 055	10 758,0
Доля административных площадей	0,2	0,09	0,02	0,04
Доля производственно-складских площадей	0,8	0,91	0,98	0,96
Отношение удельной цены административных площадей к удельной цене производственно-складских	1,60			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости объекта от состава площадей	1,1	1,05	1,01	1,03
Корректировка, %		4,0%	8,0%	6,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		87 053	89 646	78 987
Корректировка на соотношение площадей (отапливаемые/неотапливаемые)				
Площадь производственно-складских помещений отапливаемых, кв. м	21 316,0	11 088	5 055	10 758,0
Площадь производственно-складских помещений неотапливаемых, кв. м	-	-	-	-
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		87 053	89 646	78 987

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на соотношение площадей (отапливаемые/холодильные камеры)				
Площадь производственно-складских помещений отапливаемых, кв. м	21 316,0	11 087,8	5 054,6	10 758,0
Площадь производственно-складских помещений, оборудованных холодильными камерами, кв. м	10 094,0	-	-	-
Доля производственно-складских помещений отапливаемых	0,68	1,00	1,00	1,00
Доля производственно-складских помещений, оборудованных холодильными камерами	0,32	-	-	-
Отношение удельной цены помещений, оборудованных холодильными камерами к удельной цене отапливаемых помещений	1,11			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости объекта от состава площадей (отапливаемые/холодильные камеры)	1,04	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость после относительных корректировок, руб./кв. м		90 536	93 232	82 146
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка, руб./кв. м		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		90 536	93 232	82 146
Площадь земельного участка, кв. м	38 972	48 318	8 049	25 000
Корректировка, руб./кв. м		-11 669	-81	-3 224
Скорректированная стоимость после абсолютных корректировок, руб.		78 867	93 151	78 922
Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %		30,8%	29,1%	24,9%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,303	0,322	0,375
Удельная стоимость, руб./кв. м с НДС	83 480			
Справедливая стоимость, руб. с НДС	2 099 400 000			

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- Корректировка на качество передаваемых прав: данная корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги имеют одинаковый правовой статус
- Корректировка на условия финансирования: данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- Корректировка на особые условия: данная корректировка не применялась, т.к. все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют сопоставимые с Объектом оценки условия
- Корректировка на дату предложения: данная корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги экспонировались на Дату оценки
- Корректировка на тип цены: информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 63). Среднее значение скидки на торг при продаже для высококлассных специализированных объектов складского назначения в Московском регионе составляет 10,8%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,8%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- Корректировка на местоположение: Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, но на разных направлениях: Киевском ш., Симферопольском ш., Калужском ш. и Новорязанском ш. Для производственно-складской недвижимости важными факторами является близость к основным автомагистралям, по данному показателю Объект оценки и объекта-аналоги сопоставимы, применение корректировки не требуется. Объекты аналоги №1 и №3 находятся в Московской области недалеко от границ Москвы, требуется корректировка. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 64) и составила плюс 2%, рассчитанная следующим образом $(1,02/1,00-1)*100\%$

- Корректировка на площадь: как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 65)

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	25 149,0	12 096,3	5 137,6	11 235,0
Удельная цена	0,54	0,58	0,64	0,59
Корректировка, %		-8,0%	-17,0%	-9,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- Корректировка на класс объекта: Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 представляют собой производственно-складские комплексы класса А, объект-аналог класс В, по данным Справочника ABN-Group складские объекты класса В ненамного уступают классу А по техническому оснащению, поэтому корректировка не применялась
- Корректировка на тип объекта: Объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой производственно-складские комплексы, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации): объект анализа и все объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на наличие ж/д ветки: Объект оценки и все объекты-аналоги ж/д тупиком не обеспечены, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов: Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на передаваемые права на земельный участок: земельные участки в составе Объекта оценки и всех объектов-аналогов передаются на праве собственности, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на наличие ГПМ: у Объекта оценки и всех объектов-аналогов ГПМ отсутствуют, следовательно применение корректировки не требуется



- ▶ **Корректировка на рабочую высоту потолка:** у Объекта оценки и всех объектов-аналогов рабочая высота потолка совпадает, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состав административно-бытовых площадей:** в состав объектов-аналогов входят производственно-складские помещения и административно-офисные. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2024 г., стр. 67)
- ▶ Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет коэффициент 1,60
- ▶ Зная процент административно-офисных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м производственно-складских и административно-офисных площадей в комплексе. Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$Ц_{пр.ск.} = \frac{Ц_{компл.}}{d_{пр.ск.} + d_{админ.} * K}$$

- где:
- Ц_{пр.ск.от.} – цена 1 кв. м производственно-складских помещений отапливаемых, руб.
 - Ц_{компл.} – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.
 - d_{пр.ск.от.} – доля производственно-складских помещений отапливаемых в комплексе
 - d_{админ.} – доля административно-офисных помещений в комплексе
 - K – отношение удельной цены/ставки аренды объекта административно-офисного к удельной цене аренды такого же объекта производственно-складского
- ▶ Стоимость 1 кв. м таких помещений получается путем умножения стоимости производственно-складских на соответствующий коэффициент. Расчет данной корректировки приведен в таблице «Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом»

- ▶ **Корректировка на состав складских отапливаемых площадей:** в состав объекта анализа и всех объектов-аналогов не входят неотапливаемые помещения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состав помещений, оборудованных холодильными камерами:** в состав Объекта оценки входят холодильные камеры, а у объектов-аналогов холодильные камеры отсутствуют, поэтому требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 66)
- ▶ Отношение удельной цены основной части производственно-складского комплекса к удельной цене помещений холодильных камер составляет коэффициент 0,90
- ▶ Зная процент холодильных камер в производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м производственно-складских и административно-офисных площадей в комплексе. Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$Ц_{пр.ск.} = \frac{Ц_{компл.}}{d_{пр.ск.} + d_{холод.} * K}$$

- где:
- Ц_{пр.ск.от.} – цена 1 кв. м производственно-складских помещений отапливаемых, руб.
 - Ц_{компл.} – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.
 - d_{пр.ск.от.} – доля производственно-складских помещений отапливаемых в комплексе
 - d_{холод.} – доля административно-офисных помещений в комплексе
 - K – отношение удельной цены/ставки аренды объекта административно-офисного к удельной цене аренды такого же объекта производственно-складского
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** отделка у Объекта-оценки и объектов-аналогов находится в сопоставимом рабочем состоянии, в связи с чем применение корректировки не требуется



► **Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Величина корректировки определялась в следующем порядке:

- Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов–аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком

- Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом–аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м

S'ai – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-го аналога, кв. м/кв. м

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

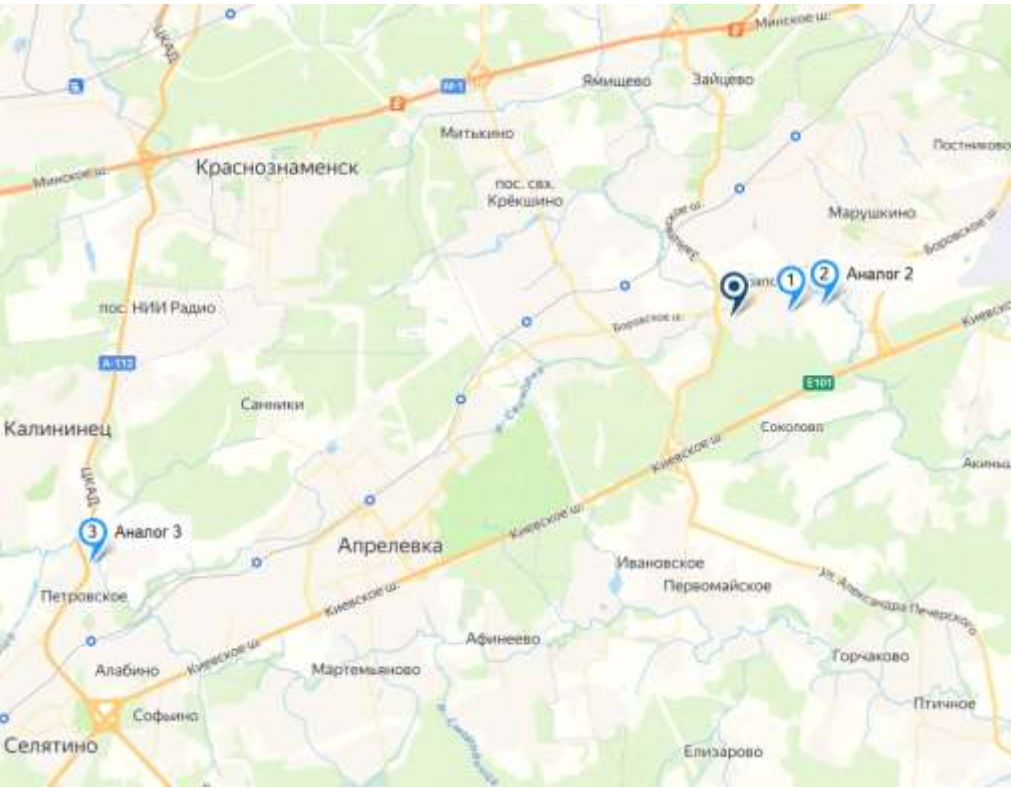
где Cзу - стоимость 1 кв. м земельного участка

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Площадь зданий, кв. м	25 149,0	12 096,3	5 137,6	11 235,0
Площадь земельного участка, кв. м	38 972,0	48 318,0	8 049,0	25 000,0
Обеспеченность зданий земельным участком	1,55	3,99	1,57	2,23
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м		-2,44	-0,02	-0,68
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м	4 773			
Корректировка, руб./кв. м		-11 669	-81	-3 224

Источник: Анализ Исполнителя



Схема расположения объекта анализа и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н): Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарапово, РНК Парк Внуково
Объект-аналог №1 (метка 1): Московская область, Наро-Фоминский городской округ, дер. Свитино, 120/ГЛФ
Объект-аналог №2 (метка 2): Москва, поселение Марушкинское, деревня Шарапово, Придорожная улица, с4
Объект-аналог №3 (метка 3): Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, дв1с36

Определение справедливой стоимости доходным подходом

- В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

- Построение модели оценки основано на возможности использования помещений оцениваемого складского комплекса в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- Технические данные по оцениваемому объекту были предоставлены Заказчиком

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода

- В рамках доходного подхода арендная ставка для оцениваемых объектов оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с объектом анализа объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 складских помещения
- Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

- S – площадь, сдаваемая в аренду
- C_a – арендная ставка за 1 кв. м

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов для определения ставки аренды

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарاپово, РНК Парк Внуково	Москва, пос. Марушкинское, дер. Шарাপово, Придорожная улица, с4	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, дв1с36	Московская обл., Наро-Фоминский го, с. Петровское, с4
Общая площадь, кв. м	до 25 149	9 777,0	12 500,0	5 358
Класс объекта	A	A	A	A
Тип объекта	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение
Рабочая высота потолка, м	12	12	12	12
Наличие отопления	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение	отапливаемое помещение
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие железнодорожной ветки на участке	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Инженерно-техническое состояние	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025
Условия аренды согласно оферте	с НДС, с ОР, без ЭР и к/у	с НДС, с ОР, без ЭР и КУ	с НДС, с ОР, без ЭР и КУ	с НДС, с ОР, без ЭР и КУ
Арендная плата, руб./кв. м/год		13 200	12 000	15 000
Арендная плата, руб./кв. м/год с НДС		13 200	14 400	15 000
Контакты		(958) 700-0944	(962) 365-2492	(915) 374-5790
Источник		https://www.avito.ru/kokoshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9777_m_4048001099	https://www.cian.ru/rent/commercial/290317645/	https://www.cian.ru/rent/commercial/308108315/

Источник: Анализ Исполнителя
Принт-скрины сайтов-источник приведены далее



Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		13 200	14 400	15 000
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		-	-	-
Условия финансирования	рыночные	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
Особые условия	с НДС, с ОР, без ЭР и КУ	с НДС, с ОР, без ЭР и КУ	с НДС, с ОР, без ЭР и КУ	с НДС, с ОР, без ЭР и КУ
Корректировка на особые условия		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		13 200	14 400	15 000
Дата предложения	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025	18.04.2025
Корректировка, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(10,02%)	(10,02%)	(10,02%)
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 497
Местоположение	Москва, НАО, пос. Марушкинское, дер. Шарاپово, PNK Парк Внуково	Москва, пос. Марушкинское, дер. Шарاپово, Придорожная улица, с4	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал, дв1с36	Московская обл., Наро-Фоминский го, с. Петровское, с4
Корректировка, %		-	-	2%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767
Площадь объекта, кв. м	до 25 149	9 777,0	12 500,0	5 358,0
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767
Тип объекта	складское помещение	складское помещение	складское помещение	складское помещение
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767
Высота потолка, м	12	12,5	12	12
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767
Класс объекта	A	A	A	A
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет арендной ставки (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие железнодорожной ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767
Наличие ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767
Инженерно-техническое состояние	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком	хорошее, востребованное рынком
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		11 877	12 957	13 767
Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %		10,0%	10,0%	12,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,353	0,353	0,294
Арендная ставка складских отапливаемых помещений, руб./кв. м/год с НДС		12 800		
Коэффициент перехода от стоимости складских помещений к стоимости административных		1,60		
Арендная ставка административных помещений, руб./кв. м/год с НДС		20 500		
Коэффициент перехода от стоимости складских помещений к стоимости холодильных камер		1,11		
Арендная ставка холодильных камер, руб./кв. м/год с НДС		14 200		

Источник: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду					
Назначение площадей	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади *	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС **	ПВД, руб./год с НДС
Административные помещения	3 833,0	0,86	3 296,4	20 500	67 576 000
Производственно-складские помещения	11 222,0	0,93	10 436,5	12 800	133 587 000
Холодильные камеры	10 094,0	0,93	9 387,4	14 200	133 301 000
Итого	25 149,0		23 120,3		334 464 000

Источник: Анализ Исполнителя

* по данным компании СтатРиелт (по состоянию на 01.01.2025 г.)

** с учетом операционных расходов, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей



Дополнительные комментарии к расчету арендных ставок

- После определения арендной ставки отапливаемых складских помещений определяются ставки для административных помещений. Корректирующие коэффициенты были основаны на статистических рыночных данных опубликованных в Справочнике ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 66-67)
- Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса составляет коэффициент 1,60
- Отношение удельной арендной ставки холодильных камер к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса составляет коэффициент 1,11(=1/0,90)

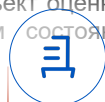
Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги имеют одинаковый правовой статус
- Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, т.к. условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны – данные условия не отличаются от рыночных
- Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась с учетом операционных, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Условия аренды объектов-аналогов также приведены с учетом операционных, с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, поэтому корректировка не применяется
- Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты-аналоги экспонировались на Дату оценки
- Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений

- Корректировка была рассчитана на основании данных Справочника ABN-Group («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN-Group от 01.01.2025 г., стр. 63). Среднее значение скидки на торг при аренде для высококлассных специализированных объектов складского назначения в Московском регионе составляет 10,02%. Таким образом, корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 10,02%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне выше 10 км от МКАД, но не далее ММК. Таким образом, объект оценки и объекты – аналоги сопоставимы по местоположению, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на площадь:** Объект оценки представляет собой складское здание общей площадью 25 149,0 кв. м. Однако, при сдаче в аренду помещений возможны различные варианты площадей Объекта оценки, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов по площади. Проанализировав рынок Объекта оценки, Исполнитель пришел к выводу, что предложения на рынке производственно-складской недвижимости включают в себя возможность деления большой площади складского объекта на несколько более ликвидных площадей, в связи с чем Объект оценки может быть разбит на площади близкие к объектам-аналогам. Таким образом, корректировка на площадь не требуется
- Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и все объекты-аналоги – складские помещения, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на рабочую высота потолка:** у Объекта оценки и всех объектов-аналогов рабочая высота потолка ≈12 м, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на класс объекта:** данная корректировка не применялась, т.к. все объекты - аналоги имеют одинаковый класс объекта
- Корректировка на состояние отделки:** отделка у Объекта оценки и всех объектов-аналогов находится в сопоставимом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на наличие ж/д ветки:** Объект оценки и все объекты-аналоги ж/д тупиком не обеспечены, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на наличие ГПМ:** у Объекта оценки и всех объектов-аналогов ГПМ отсутствуют, следовательно применение корректировки не требуется
- Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии, следовательно применение корректировки не требуется



Основные показатели складской недвижимости Московского региона по итогам 2024 г.			
Источник	Вакансия, %	Операционные расходы, руб./кв. м/год без НДС	Ставка капитализации, %
Nikolliers	0,5%	-	11,75%
NF Group	0,7%	2 000	12,00%
CORE.XP	0,9%	2 250	-
IBC	1,5%	2 200	11,75%
CMWP	0,8%	-	11,25%
Среднее значение	0,9%	2 150	11,69%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости в рамках доходного подхода	
Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход, руб./год с НДС	334 464 000
Недозагрузка, %	0,9%
Действительный валовый доход, руб./год с НДС	331 521 000
Операционные расходы, руб./год с НДС	64 922 000
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	266 599 000
Ставка капитализации, %	11,69%
Справедливая стоимость, руб. с НДС	2 281 100 000

Источник: Анализ Исполнителя

Прогноз уровня недозагрузки

- Расчет уровня недозагрузки приведен в таблице слева и к расчету было принято значение на среднем уровне – 0,9%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- Действительный валовый 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 сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

Определение операционных расходов

- К операционным расходам отнесены: налоговые платежи, расходы на страхование, управление, расходы на рекламу, резерв на замещение и пр.
- Расчет уровня операционных расходов приведен в таблице слева и к расчету было принято значение на среднем уровне – 2 580 руб./кв. м с НДС или 64 922 тыс./руб./год с НДС (=25 164 кв. м * 2 580 руб./кв. м с НДС)
- Полученное значение операционных расходов составляет 19,4% от ПВД. По данным компании СтатРиелт (<https://statrielt.ru>) величина операционных расходов от ПВД в составляет диапазон от 2% до 15%, среднее значение – 17%. Ввиду вышесказанного, полученное значение операционных расходов находится в рыночном диапазоне

Расчет ставки капитализации

- Расчет уровня ставки капитализации приведен в таблице слева и к расчету было принято значение на среднем уровне – 11,69%

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

- На основании фактов, предположений, результатов проведенных исследований и расчетов, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составит: 2 281 100 000 руб. с НДС



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	53
Приложения	54



Согласование результатов расчета справедливой стоимости			
Подход к оценке	Стоимость, руб. с НДС	Вес	Итого
Доходный подход	2 281 100 000	0,5	
Сравнительный подход	2 099 400 000	0,5	
Затратный подход	не применялся	-	-
Итого, руб. с НДС			2 190 300 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости					
Объект	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. без НДС
здание	25 149,0	77:18:0170802:2	842 713 817,16	1 785 700 000	1 488 083 333
здание	14,5	77:18:0170802:1	969 704,03	2 100 000	1 750 000
земельный участок	38 972	50:26:0170802:70	189 948 748,56	402 500 000	402 500 000
Итого, руб.			1 033 632 270	2 190 300 000	1 892 333 333

Источники: Анализ Исполнителя
Земельный участок НДС не облагается

Результаты оценки справедливой стоимости

- В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- Поскольку доходный и сравнительный подходы учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- Распределение итоговой справедливой стоимости по объектам, входящим в состав Объекта оценки произведена пропорционально кадастровой стоимости объектов, т.к они представляют собой единый объект недвижимости и не могут использоваться и реализовываться независимо друг от друга
- Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 18 апреля 2025 г., составила:

2 190 300 000 (Два миллиарда сто девяносто миллионов триста тысяч) руб. с НДС
или 1 892 333 333 (Один миллиард восемьсот девяносто два миллиона триста тридцать три тысячи триста тридцать) руб. без НДС



	стр.
Общая информация	4
Описание Объекта оценки	14
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	20
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	30
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	52
Приложения	



ПОЛИС № 0991R/776/51036/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		02.11.2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/51036/24, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если каково-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» 115280, г. Москва, инт./тер.г. муниципальный округ Данковский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помес. 215 ИНН 7713058834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, r/c 3010181010200000000593. БИК 04452593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000.00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие принятие ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причинного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 Ситников Артем Дмитриевич  в лице - Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок)/управление комерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузуского Ивана Владимировича, действующего на основании Приказа от 18.04.2025 № 04/2025		

Group



Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 56 из 108







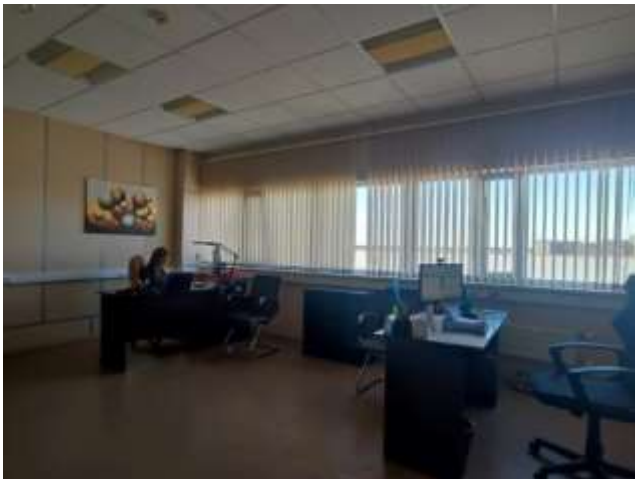
Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 58 из 108



Financial
Consulting
Group



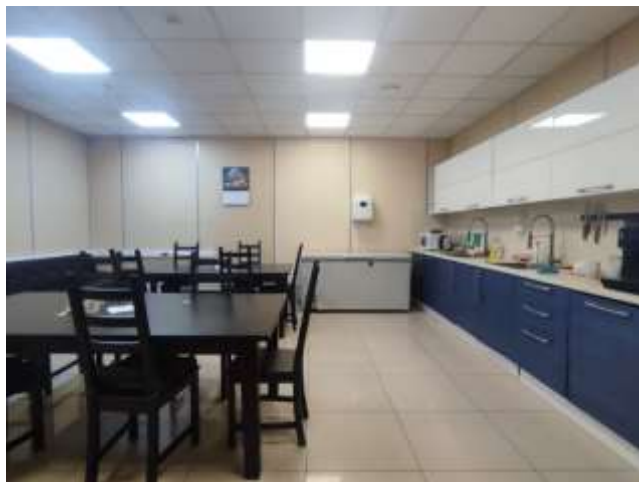


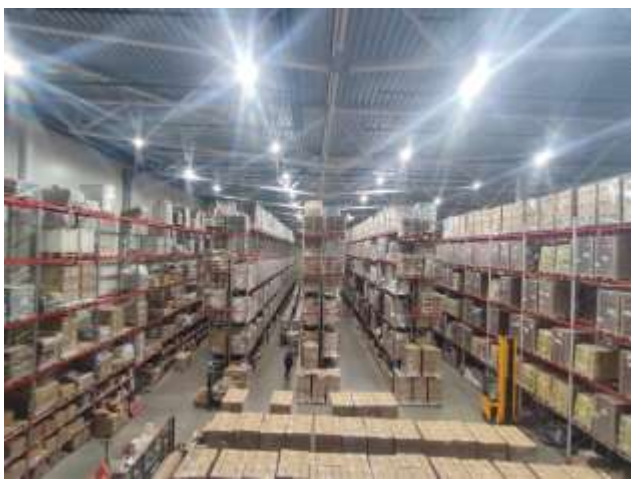
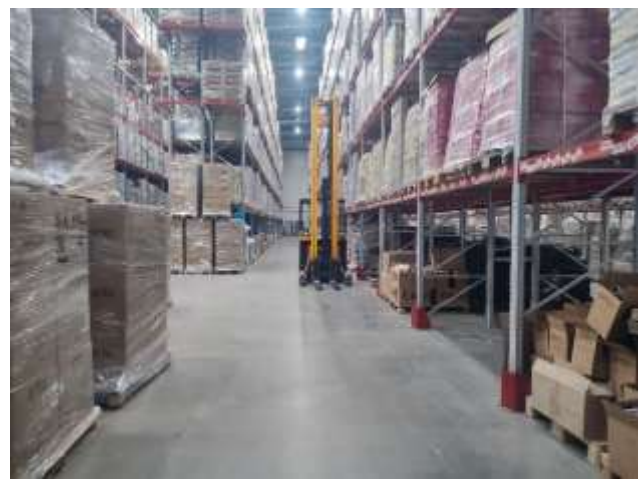




Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 62 из 108







Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 64 из 108







Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 66 из 108



Financial
Consulting
Group



ВЫСОКОКЛАССНЫЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ
СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К классу «А» относятся современные складские здания (а также помещения, расположенные в таких зданиях), обладающие необходимым набором технических средств и систем, таких как антипылевое покрытие полов, системы пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения, системы вентиляции, кондиционирования и отопления, аварийные системы электропитания, системы видеонаблюдения, охранная сигнализация и т. д. Склад класса «А» должен обладать удобным подъездом (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали) и площадкой достаточно просторной для маневрирования большегрузных автопоездов, иметь высоту от 8 метров и выше для беспрепятственного размещения многоуровневых стеллажей***

Под складом класса «В» подразумевается одно- или многоэтажное капитальное здание современной постройки (либо после реконструкции) с высотой потолков от 4,5 м (а также помещения, расположенные в таких зданиях), бетонными либо асфальтными полами (допускается отсутствие антипылевого покрытия), оборудованное противопожарной системой, пандусом для разгрузки, охраняемой территорией и необходимыми телекоммуникациями (желательно расположение в непосредственной близости от центральной автомагистрали). Складские объекты класса «В» обладают техническим оснащением, ненамного уступающим классу «А»***

* промежуточные классы в рамках настоящего исследования отнесены к основным классам (т.е. «А» и «В» отнесены к классу «А», «В» и «С» отнесены к классу «В»)
** в исключительных случаях к высококлассным объектам можно так же отнести современные производственные и производственно-складские объекты, если индивидуальные технические характеристики таковых объектов будут соответствовать требованиям, предъявляемым к специализированным складским объектам классов «А» и «В», в абсолютном большинстве случаев производственные и производственно-складские объекты следует относить к низкоклассной индустриальной недвижимости
*** полный перечень требований, позволяющих отнести специализированный объект одного назначения к классу «А» или «В» представлен по ссылке: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,80	7,42	14,63
Складские объекты класса «В»	10,34	7,11	14,02

б) Арендная ставка

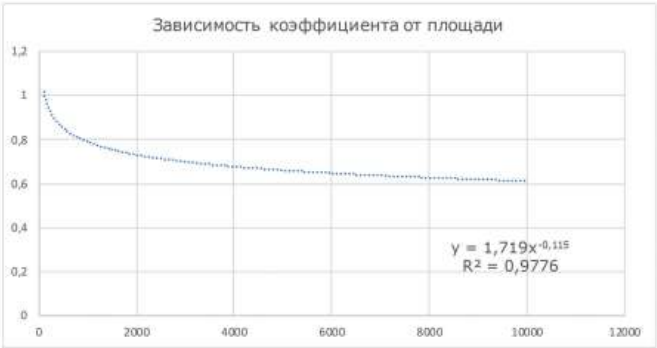
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,02	6,20	13,82
Складские объекты класса «В»	9,51	6,15	13,06

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений складского назначения при прочих равных условиях	1,11	1,05	1,17

3. Классификация объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта класса «А» к удельной цене / арендной ставке складского объекта класса «В»	1,10	1,05	1,15



б) Арендная ставка

ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ							
	<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000
<100	1,00	1,10	1,20	1,31	1,42	1,57	1,71	1,84
100–250	0,91	1,00	1,09	1,19	1,30	1,42	1,55	1,68
250–500	0,83	0,92	1,00	1,09	1,19	1,31	1,42	1,54
500–1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,09	1,20	1,31	1,41
1000–1500	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,10	1,20	1,29
1500–2000	0,64	0,70	0,77	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18
2000–5000	0,59	0,64	0,70	0,77	0,83	0,92	1,00	1,08
5000–10000	0,54	0,60	0,65	0,71	0,77	0,85	0,93	1,00
10000>	0,50	0,55	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93



4. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,98	1,08

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	1,04	1,10
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного за пределами МБК	1,10	1,04	1,16

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

5. Общая площадь*

а) Цена предложения

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ						
		<100	100–500	500–1000	1000–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,11	1,22	1,34	1,46	1,58	1,71
	100–500	0,90	1,00	1,10	1,21	1,32	1,42	1,54
	500–1000	0,82	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,40
	1000–2000	0,74	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27
	2000–5000	0,68	0,76	0,83	0,92	1,00	1,08	1,17
	5000–10000	0,63	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,59	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке складского комплекса без железнодорожной ветки	1,08	1,04	1,13

11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса	1,60	1,25	1,95

12. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	10,10	6,87	13,33
Складские объекты класса «В»	10,25	7,18	12,88

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Складские объекты класса «А»	9,86	7,10	12,98
Складские объекты класса «В»	9,40	6,55	12,06

13. Величина операционных расходов

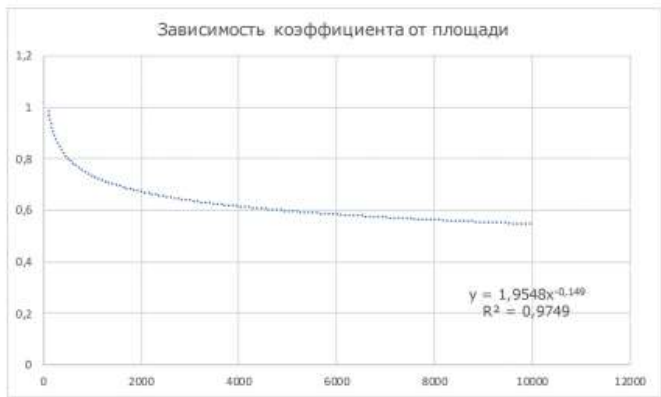
а) Объекты, расположенные внутри МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,51	17,36	27,78
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	22,86	16,95	28,89

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	22,92	17,10	28,97
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) складских объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	23,33	18,06	29,35





* коррективки в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

6. **Материал стен**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене / арендной ставке кирпичного, бетонного складского объекта	1,02	0,95	1,09

7. **Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)**

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

8. **Наличие низкотемпературных и/или мультитемпературных помещений**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений колдильных камер в составе складского объекта	0,90	0,85	0,95

9. **Рабочая высота потолка**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5-8 м	1,10	1,05	1,15



Базисный: Нормативная рыночная стоимость коммерческих зданий и помещений (сентябрь 2025 г.)

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения в здании, фойе или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя являются важными и полезными функциями при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площадки лестничных, лифтовых, вестибюли, тамбуры и др.), вспомогательные помещения (генераторы, помещения обслуживания лифтов, котельные, техническое этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (помещения обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендаторской площади

$$K_{\text{экспл.}} = S_{\text{обл.}} / S_{\text{арендопродателя}}.$$

Арендаторская площадь определяется разницей между общей и эксплуатационной площадью и доходной недвижимостью

\$ \text{арендопротока} = \\$ \text{обл.} + \\$ \text{использ.} \$

Значения Коридорного коэффициента различны в зависимости от стандарта построения и типа доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управленцев зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для жилых зданий и помещений Класса А и Класса В в диапазоне от 10% до 20%, для офисов Класса А - 12 - 18%, Класса В - 20-25% (для складской недвижимости этот коэффициент должен быть больше, чем в офисной).

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню дохода от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади ($K_{\text{арендопригодн}}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту.

$$K_{\text{арендиригоде}} = S_{\text{арендиригоде}} / S_{\text{обл.}} = 1/ K_{\text{корид.}}$$

Анализируя технические паспорта зданий истроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StarLine выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов аэродинамической площади. Прямой зависимости между площадью помещений и стандартом (проектом) постройки. Обнаруживается зависимость, чем больше общая площадь объекта, тем больше коэффициент полезной площади помещений и тем современнее проект здания, тем меньше для аэродинамических помещений в общей площади объекта, следовательно, Коридорный аэродинамический коэффициент выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам [BirdReel](#) на основе сопоставления технической документации объектов до 2024 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Здания, построенные до 1991 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,00	1,15	1,12	0,87	0,93	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,15	1,26	1,21	0,78	0,87	0,83
1.3.	Складские здания и блоки	1,03	1,10	1,07	0,90	0,97	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,04	1,17	1,11	0,84	0,95	0,90
2	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,15	1,11	0,85	0,94	0,90
2.2.	Офисные (административные) и общественного питания здания и встроенные помещения	1,09	1,22	1,16	0,81	0,91	0,86
2.3.	Складские здания и блоки	1,01	1,08	1,05	0,92	0,99	0,95
2.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,85	0,99	0,93

← → ↺ 🏠 https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3667-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-... 🔍 ☆ 🔴 👤 К 📁 ⌵

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (аттестована 17.01.2025 г.) ⚙️

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

Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statirel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты:	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,14	0,28	0,20
2	Офисные и другие общедоступные помещения и здания	0,14	0,28	0,21
3	Складские помещения и здания	0,02	0,28	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,04	0,28	0,16

Примечание:

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

← Назад

Вперед →

Общая информация - контакты

Гравитация информации

Авторизация / личный доступ

Оформить/продлить подписку

© 2014 – 2025 Ассоциация «СтатИриел»
Объективно. Качественно. Оперативно!

Свидетельство №1185200050510 от 24.02.2018г. Министерства юстиции Российской Федерации

Back to Top

📄 4329+



Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← → ↺ 🏠 https://podolsk.dan.ru/sale/commercial/313916677/ 🔍 ☆ 📱 📧 📄 📌 📁 📂 📅 📆 📇 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Московская область, Подольск городской округ, Сыктывкарское шоссе. Промышленный/торговый/складской квартал. 85. На карте

А Сыктывкарское шоссе В Варшавское шоссе 33 км от МКАД

🗨️ 📝 📊 📄 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

📷 3 фото

📏 Площадь

12 096,29 м²

📏 Этаж

1 из 1

📏 Сетка колонн

12x24

📏 Выс. потолка

12,0 м

📏 Помещение

Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

👤 Охват населения

🏠 Арендные ставки рядом

🚶 Пешеходный трафик

📍 Точки притяжения

1 209 629 000 ₽ 📈 📉 📊 📋 📌 📍 📎 📏 📐 📑 📒 📓 📔 📕 📖 📗 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: 1 173 340 100 >

Цена за метр 100 000 ₽

Налог НДС включен: 201 604 833 ₽

+7 915 266-41-29

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

📧 Мы хотим, чтоб пользовались в сети

BR

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Bright Rich Moscow

Документы проверены

📅 На сайте

11 лет

👤 Общител в работе

978

BR

РАБОТНИК

Bright Rich Moscow

Индустриально-складской департамент

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №1 в рамках сравнительного подхода

← → ↺ 🏠

https://podolsk.dan.ru/sale/commercial/313916677/

🔍 ☆ 📱 🗺️ 📄 📞

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо

Склад, 12 096,29 м²

Предлагается на продажу складское помещение 12 096,3 кв. м в складском комплексе от собственника.

Направление: Юг. Шоссе: Симферопольское. Расстояние от МКАД: 34 км.

Параметры склада:

- Класс: А;
- Ограничения по электроэнергии: 300 кВт;
- Тип склада: Промышленное помещение. Сухой склад;
- Высота потолков: 12 м;
- Нагрузка на пол: 8 т/м²;
- Система пожаротушения: Спринклерная;
- Тип пола: С антитылевым покрытием;
- Наличие газа: Да;
- Пожарная сигнализация: Да;
- Уровень пола: 1,2 м;
- Шаг колонн: 12x24 м.

Стоимость: 1 209 629 000 руб.

Возможно обсуждение конечной цены объекта. Услуги сопровождения сделки. Консалтинг, DueD. Подписание договора купли-продажи с собственником. Без комиссии, процентов и надбавок. Звоните, мы оперативно организуем просмотр помещения в удобную для вас дату и ответим на все интересующие вопросы.

ID = c_1185010

Свернуть

1 209 629 000 Р

Считать по рыночным ценам

Предложите свою цену

Например: 1 173 340 100

Цена за метр 100 000 Р

Налог НДС включен: 201 604 833 Р

+7 915 266-41-29

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Потребности, если пользоваться в сети

BR

агентство недвижимости

Bright Rich Moscow

Документы проверены

На рынке 11 лет

Объекты в работе 978

BR

ведущий

Bright Rich Moscow

Индустриально-складской департамент

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Идентификационный номер

Хоту посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?



Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Продам складское помещение, 5138 м²

480 002 236 Р

93 422 Р за м²
История цены

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 932 693-13-12

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть планировка? Был продавец?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Здравствуй! Это с НДС или...

RAYD ALMA Компания
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Уникальное лицо
Отделитель Александр

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 8 м
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 380 кВт
Общая площадь: 5138 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Объект-аналог №2 в рамках сравнительного подхода

← → ↺ 📄

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_5138_m_4670380079?context=N4sIAAAAAA...

🔍 ⭐ 📌 🏠 🌐

Расположение

Москва, Троицкий административный округ, поселение: Первомайское. Дорожная ул., 21с1
р-н Первомайское



Скрыть карту

Описание

Продается складской комплекс категории В - 5138 м. кв. Ограничения отсутствуют
Объект находится в Новой Москве г.Троицк.

Объект продается с арендным бизнесом. Данные по средней ставке аренды, показатель EBITDA и чистые потоки предоставляются по запросу.
Продажа складского комплекса частями не предполагается
5138 м.кв. Блок на 1 этаже, высота потолков 8.0 м., покрытие - антипыль. Нагрузка на пол 8.0 т/м.кв.. Офисные помещения 83 м.кв.
ТУ, коммуникации и безопасность: 380кВт, телефония.

Стоимость объекта 480002236 руб (93422 руб. за м2)

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу

480 002 236 Р

93 422 Р за м²
История цены

8 932 693-13-12

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Емь продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте это с НДС или...

RAYB ЛЯМА
Компания

Надёжный партнёр Репутация проверена

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отделенцев Александр

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Продажа склада 11 000 м²

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку








О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 39000 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 12 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 550 кВт
Тип сделки: продажа

90 000 Р за м²

90 000 Р за м²
История цены

8 965 434-24-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть ли проезд?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте это с НДС или...

Участок Broker's

Компания

Надёжный партнер

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Идентификационное лицо
Вероника Фролова

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение.

Проходимость объекта
Пешая доступность

Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Объект-аналог №3 в рамках сравнительного подхода

←

→

↺

🔍

🌟

🔒

🏠

👤

https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_11_000_m_4759589817?context=H4sIAAAAAAAAwEIAOD_YToxOntzOjEzOjUjb2...

🔍 🔒 🏠 👤

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ; территория Складского комплекса ССТ, к2

Показать карту

Описание

Предлагается в продажу / аренду блок, входящие в состав нового складского комплекса класса А.
Объект разделён на три автономные секции, готовых к продаже: 20 000 кв.м. / 11 235 кв.м. / 6 652 кв.м.
Блок площадью 11 235 кв.м. включает в себе офисное помещение - 477 кв.м. За блоком зафиксированы парковочные места для легковых автомобилей 10 м/м и для грузового транспорта - 13 м/м.
Высота потолков 12 м., нагрузка на пол 10 т/кв.м.
Дождевые ворота 1 шт, ворота на нулевой отметке 1 шт.
Спринклерное пожаротушение, пожарная сигнализация.

Доступ - февраль 2025 г.
Ввод в эксплуатацию - март 2025 г.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 23

90 000 Р за м²

90 000 Р за м²

История цены

8 965 434-24-11

Написать сообщение

Отправляет за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть продаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте это с НДС или...

Уточнить детали

Компания

Надёжный партнёр Репутация проверена

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вероника Фирова

№ 4759589817 · 13 марта в 11:46 · 69 просмотров (+6 в избранном)

Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

© 2025 ООО "Эф Си Джи", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 78 из 108

Financial
Consulting
Group

78

Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода

← → ↺ 📄 https://www.avito.ru/kokoshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9777_m_4048001099 🔍 ⭐ 📌 🗑️ ⌵

Склад, 9777 м²

♡ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку





10 754 700 Р

в месяц ▾

История цены

1 100 Р в месяц за м², залог 10 754 700 Р, без комиссии

8 958 700-09-44

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? 📄

Есть скан? 📄

Тор? уместен? 📄

Когда можно посмотреть? 📄

Здравствуйте! это с НДС или... 📄

Agent Smith недвижимость

Компания

На Авито с декабря 2023 📅

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анна

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 9777 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

Платежи включены: эксплуатационные

Высота потолков: 12 м

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение

📍 Проходимость объекта

📍 Возможные конкуренты

📍 Пешая доступность

📍 Кто живёт и работает рядом

Получить отчёт

Сообщения 0 ⬆

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объект-аналог №1 в рамках доходного подхода

← → ↺ 🌐

https://www.avito.ru/kokoshlino/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9777_m_4048001099

🔍 ⭐ 👤 📄 🗂️ 🌐 ⋮

Москва, Новомосковский административный округ, р-н Коммунарка, д. Саларьево, вл7с1

● Саларьево ⌚ 5-10 мин. ● Румянцево ⌚ 21-30 мин.

● Филатов луг ⌚ от 31 мин.

Скрыть карту



10 754 700 Р

в месяц

История цены

1100 Р в месяц за м², залог 10 754 700 Р, без комиссии

8 958 700-09-44

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть сдаётся?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Здравствуйте! Это с НДС или...

Агент Smito недвижимость

Компания на Авито с декабря 2021

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Анна

Описание

Адрес ОБЪЕКТА Москва, поселение Марушкинское, деревня Шаралово. Придорожная улица, с4

Сдаётся в аренду сухой склад в складском комплексе. Готовность к въезду - III квартал 2024 года. Площадь - 9 777 квадратных метров. Имеется отличная транспортная доступность, расстояние до МКАД составляет 20 км, есть выезд на Киевское и Боровское шоссе. Рядом расположен международный аэропорт "Внуково".

Технические характеристики склада:

- Рабочая высота потолков: 12-14 метров.
- Шаг колонн: 12 x 24 метра.
- Количество доков: 1 на 750 квадратных метров.
- Вентиляция: принудительный приток, естественная вытяжка.
- Пожарная сигнализация имеется.
- Тип пола: с антишлевым покрытием.

Арендная ставка составляет 13 200 рублей за квадратный метр в год с учётом НДС и ОПЕХ.

Сообщения

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

← → ↺

https://www.cian.ru/rent/commercial/290317645/

🔍

☆

🔒

👤

К

🏠

⋮

Сдается склад (А)

В складском комплексе «ИЛЦ Внуково 2

(Инновационный логистический центр Внуково II) (Строение 4)»

Москва, НАО (Новомосковский), № 63 (районные Марушиновский квартал, д.1с35 [На карте](#)

М Боровское шоссе 21 км от МКАД

М Киевское шоссе 23 км от МКАД

Аэропорт Внуково 15 мин

Савино 9 мин

Крылатское 9 мин

📷

✎

📄

🏠

📞

🔔 Пожаловаться

📺 Видео

📷 12 фото

Склад отличного качества

📏 Площадь

12 500 м²

🏠 Этаж

1 из 1

📐 Сетка колонн

12x24

📍 Позиция

Отзыв о сайте

12 500 000 Р/мес.

📈

🔔

❤️

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 12 125 000

>

Цена за метр

12 000 Р в год

Налог

НДС не включен

Комиссия

нет

Кредитным платеж

не включены

Эксплуатационные расходы

не предусмотрены

+7 962 365-24-92

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

🕒 Быстро отвечает на сообщения

📊

Агентство недвижимости

Лидер

📈 Эксперимент

На срок

13 лет

Объемы в работе

64

Объект-аналог №2 в рамках доходного подхода

← → ↺ 🏠

https://www.dan.ru/rent/commercial/290317645/

🔍 ☆ 📱 👤 К 🗂️ 🌐

📄

📄

Услугу предоставляет ООО «Баст-Лайв», ОГРН: 5167746243880

Отличный склад класса А

Отлично развитая инфраструктура: парковки для легкового транспорта, грузовиков. Рядом расположены автозаправки, магазины автозапчастей, автосервис, буфет, столовая, рядом Аэропорт Внуково, ст. метро и т.д.

Параметры:

Тип: сухой отапливаемый с персональной регулировкой температуры до +24

Площадь Складского комплекса: 250 000 м2.

Офисные площади: есть

Паркинг (грузовые автомобили): 500 м.мест.

Паркинг (легковые автомобили): 1 000 м.мест.

Рабочая высота потолков: 12-14 м.

Тип пола: бетонный пол с антипылевым покрытием и нагрузкой 9 тонн/м2.

Уровень пола: 1.2 м.

Система автоматического пожаротушения: спринклерная

Пожарная сигнализация: есть

Количество доков: 1 на 750 м2.

Пандус, дровные и ворота в ноль.

Шаг колонн: 12 x 24 м.

Арендная ставка

м2 в год - Трипла Нет.

Возможна ставка с НДС.

Арендные каникулы предусмотрены.

Подходит под фарм. и алкогольные лицензии.

Прямая аренда

Возможен диалог по арендной ставке.

Без комиссии, процентов и надбавок.

Сроки ввода в эксплуатацию - по запросу.

Звоните, оперативно организуем показ в удобную дату и ответим на все интересующие Вас вопросы.

Скрыть

12 500 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 135 000

Цена за метр 12 000 Р в год

Налог НДС не включен

Комиссия нет

Конечные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 365-24-92

📞 Номер только для звонков, сообщения не будут

📩 Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

📩 Быстро отвечает на сообщения

📊

агентство недвижимости

Лидер

Сделка

📅 13 лет

👤 64

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Сдается склад (А)

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Петровское село, с/п На карте

М Князевское шоссе 30 км от МКАД М Минское шоссе 35 км от МКАД

Внуково 33 км

5 фото

Площадь:	5 358 м²	Этаж:	1 из 1	Выс. потолков:	12.0 м.
Помещение:	Свободно				

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

6 697 500 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 15 000 Р в год
Налог НДС включен 1 116 250 Р
Комиссии нет
Кредитовые платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 374-57-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить заявку, напишите нам

агентство недвижимости ПСН-Риэлти Сторговать

на сайте 8 лет Объектов в работе 743

Объект-аналог №3 в рамках доходного подхода

← → ↺ 📄 https://www.cian.ru/rent/commercial/308108315/ 🔍 ☆ 📌 📄 📄 📄

Фотографии (5) Описание Расположение Показать объявления Склад 5 358 м²

Арт. 74658848 Прямая аренда от Собственника. Складской комплекс "А" класса. Удобная транспортная развязка с выездом на Киевское и Минское шоссе. Высота потолка рабочая - 12м. Полы антипылевые с нагрузкой на пол - 8т. на кв.м. Автоматическая система пожаротушения. Ворота дровяные - 5шт. Есть все коммуникации. Охраняемая и огороженная территория.

Скрыть

Позвоните автору
Ваш ответ на все вопросы

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

6 697 500 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 15 000 Р в год
Налог НДС включен 1 116 250 Р
Комиссия нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 374-57-90

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если хотите оставить заявку, позвоните сами

Агентство недвижимости ПСН-Риэлти Суперанкет

На сайте 8 лет
Объявления в работе 745

Условия аренды

Обеспечительный платеж 6 697 500 Р

Предоплата 1 месяц

Тип аренды Прямая аренда

Срок аренды Длительный

Отзыв о сайте

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 85 из 108

Рисунки 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:1	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	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 77:18:0170802:1-77/051/2024-5 09.07.2024 11:47:45
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.07.2024 11:47:45	
	номер государственной регистрации:	77:18:0170802:1-77/051/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2024 по 29.06.2029	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", ИНН: 7728142469	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимым Альфа-Капитал Складская недвижимость, № 6002, выдан 01.02.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-1, выдан 04.03.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000020804010301020203040506070809 Выданный ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 10.09.2024			



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:1



Лист 3			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		77:18:0170802:1	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-2, выдан 26.04.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-3, выдан 03.06.2024	
		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 обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	ИННОВИДЫ, ФИМИЛИЯ
		Сертификат: 000000007401C036020330ACD5C425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 21.06.2023 по 19.09.2028	



Раздел 4 Лист 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

Вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4

Всего листов раздела 4: 1

Всего разделов: 3

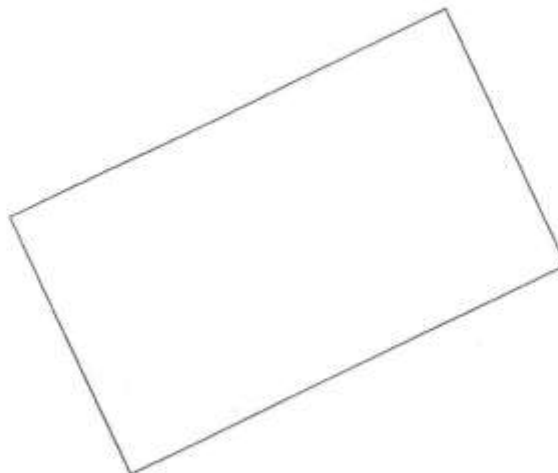
Всего листов выписки: 4

09.07.2024г.

Кадастровый номер:

77:18:0170802:1

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке (ах)



Macurtañ 1:60

Условные обозначения:

Полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00000507601СВНД200576ACDC8421008
Выданный: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 10.08.2024

WENZEL, J. E.

Страница 88 из 108



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Printed 1 Page 1

		Задание		Раздел 1 Лист	
Вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
09.07.2024г.					
Кадастровый номер:	77:18-0170802-2				
Номер кадастрового квартала:	77:18-0170802				
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2013				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 46:238.002.000331400.0001 11.01.2013 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"				
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Шараново, улица Придорожная, Дом 11, Строение 1				
Площадь, м2:	25149				
Назначение:	Нежилое				
Наименование:	здание				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2013				
Год завершения строительства:	2013				
Кадастровая стоимость, руб:	842713817.16				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:26:0170802:70				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.				
Получатель выписки:	Данилова Вера Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Внуково-9", 7715968219				
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

09.07.2024г.

Кадастровый номер: 77:18:0170802:2

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:18:0170802-2-77/051/2024-21 09.07.2024 11:46:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.07.2024 11:46:38
	номер государственной регистрации:		77:18:0170802-2-77/051/2024-22
	сроки, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.02.2024 по 29.06.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал, ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимостью Альфа-Капитал Складская недвижимость, № 6002, выдан 01.02.2024 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-1, выдан 04.03.2024

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0000050740103020270ACD5942108

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.10.2024

инициалы, фамилия



Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Здание

Лист 3

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

09.07.2024г.

Кадастровый номер:

77:18:0170802:2

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:

сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

5.2 вид:

дата государственной регистрации:

номер государственной регистрации:

срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:

основание государственной регистрации:

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-2, выдан 26.04.2024

Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-3, выдан 03.06.2024

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

данные отсутствуют

Аренда

07.07.2023 12:02:40

77:18:0170802:2-77/051/2023-9

Срок действия с 12.01.2023 на 3 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОЧАКОВСКАЯ ЛОГИСТИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ", ИНН: 7729628325

данные отсутствуют

Договор аренды, выдан 18.11.2022, дата государственной регистрации: 07.07.2023, номер государственной регистрации: 77:18:0170802:2-77/051/2023-10

данные отсутствуют

данные отсутствуют

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 88880874015000101713452562008

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2013 по 18.09.2024

инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на нежилое здание 77:18:0170802:2

Лист 4

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

09.07.2024г.

Кадастровый номер: 77:18:0170802:2

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	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: 008101074035100001076ACD50425110

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 18.09.2024

инициалы, фамилия

Page 4 of 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		77:18:0170802-2	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСАТЕЛЬ	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B010B74C5EABD2B117ACDC842108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 до 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:	50:26:0170802:70		
Номер кадастрового квартала:	77:18:0170802		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, деревня Паралово, улица Придорожная, земельный участок 11		
Площадь, м2:	38972 +/- 69		
Кадастровая стоимость, руб:	186005951.32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:18:0170802:2, 77:18:0170802:1		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения торгового-производственных и складских комплексов		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Лавинаева Вера Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Вауково-9", 7715968219		

		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСЫСЬМО	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 0000000400C0E0D0F0A0B0C0D0E0F0G0H0I0J0K0L0M0N0O0P0Q0R0S0T0U0V0W0X0Y0Z0[0]0\0/]0^0_0`0{0}0~0!0@0#0\$0%0&0'0(0)0*0+0-0=0>0?0@0A0B0C0D0E0F0G0H0I0J0K0L0M0N0O0P0Q0R0S0T0U0V0W0X0Y0Z0[0]0\0/]0^0_0`0{0}0~0! Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2021 по 15.09.2024.	



Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 4

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 6

09.07.2024г.

Кадастровый номер:

50:26:0170802:70

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Складская коллекция" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:26:0170802:70-77/051/2024-5 09.07.2024 11:44:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	09.07.2024 11:44:40
		номер государственной регистрации:	50:26:0170802:70-77/051/2024-6
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2024 по 29.06.2029
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал", ИНН: 7728142469
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимым Альфа-Капитал Складская недвижимость, № 6002, выдан 01.02.2024 Изменения и дополнения и правила доверительного управления, № 6002-1, выдан 04.03.2002

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00803067401C33402B3576ACD30425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-2, выдан 26.04.2024	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6002-3, выдан 03.06.2024	
	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 обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	17.09.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-17/053/2014-170	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.09.2014 с 17.09.2014 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Индустриальный парк "Внуково-3", ИНН: 5030071431	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка, выдан 13.12.2013	
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00004507401C81D20376ACD5425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 29.09.2024

инициалы, фамилия

Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 96 из 108

Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Индустриальный парк "Внуково-3", ИНН: 5030071431
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Сервитут (право) 77-77-17/053/2014-170 17.09.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	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: 008001070401C8382030377ACDC8423108

Подписчик: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 13.09.2024

инициалы, фамилия

Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 97 из 108



		Лист 5	
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 00000007001C91020B17ACBC3625108 Подписчик: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по: 18.08.2024	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Выписка из ЕГРН на земельный участок 50:26:0170802:70

Раздел 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
09.07.2024г.			
Кадастровый номер:		50:26:0170802:70	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000000007401C818D2B355ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 18.04.2025 10:04 GMT+03:00
1c635f0f-8cbd-4c8d-a862-f1403c2b09fb
Страница 99 из 108

Технический паспорт

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

нежилое здание

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	
Район	
Муниципальное образование	Тип
	Наименование
Надлежный пункт	Тип
	Наименование
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	Тип
	Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литеры	№
Иное описание местоположения	г. Москва, п. Марушиновское, вблизи д. Шараново, складской корпус №9
Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	777/040-30448

Технический паспорт составлен по состоянию на 21 апреля 2017 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.В.

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	План этажа	6, 7, 8, 9
6	Экспликация к плану этажа	10, 11, 12
7	Сведения о правообладателях, подписи	13

Наим

Год з

Год в

Мате

Коды

Стро

Общ

Пло

Кад

расп

Бал

Инт

для

А:

К:

И:

Л:

Се

Б:

П:

со

Ф:

стр. 2

Технический паспорт

3. Общие сведения о здании

Наименование: нежилое здание

Год завершения строительства: 2013

Год ввода в эксплуатацию: —

Материал стен: кирпич-керамзит

Количество надземных этажей: 4Количество подземных этажей: —

Строительный объем: 319306 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру: 25 149,0 кв.м

Площадь застройки: 21972,7 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	
Датум	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Балансовая справка не предоставлена.
Площадь здания определена в соответствии с требованиями к определению площади здания, помещений и помещений по Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 г. №90

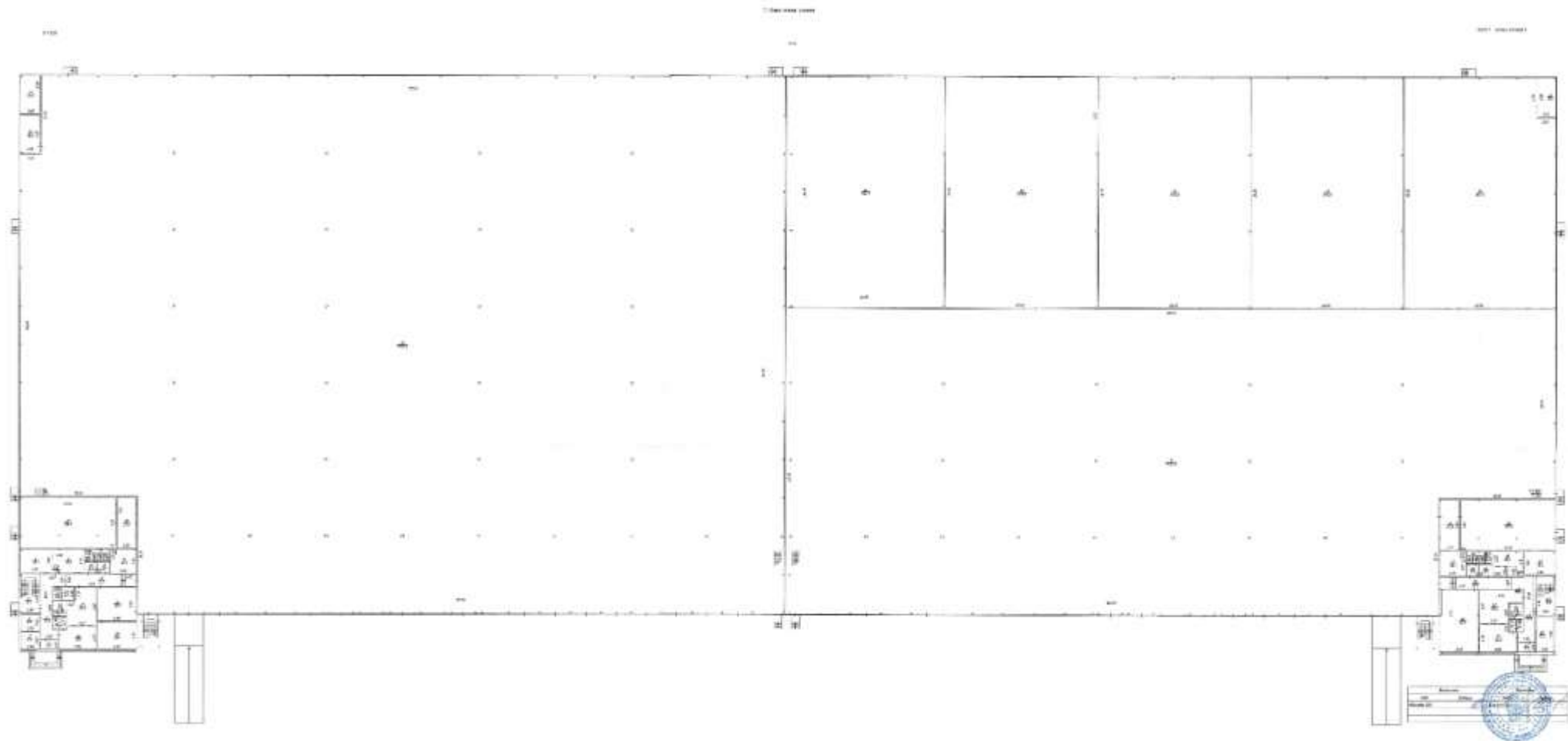
стр. 3

4. Состав объекта

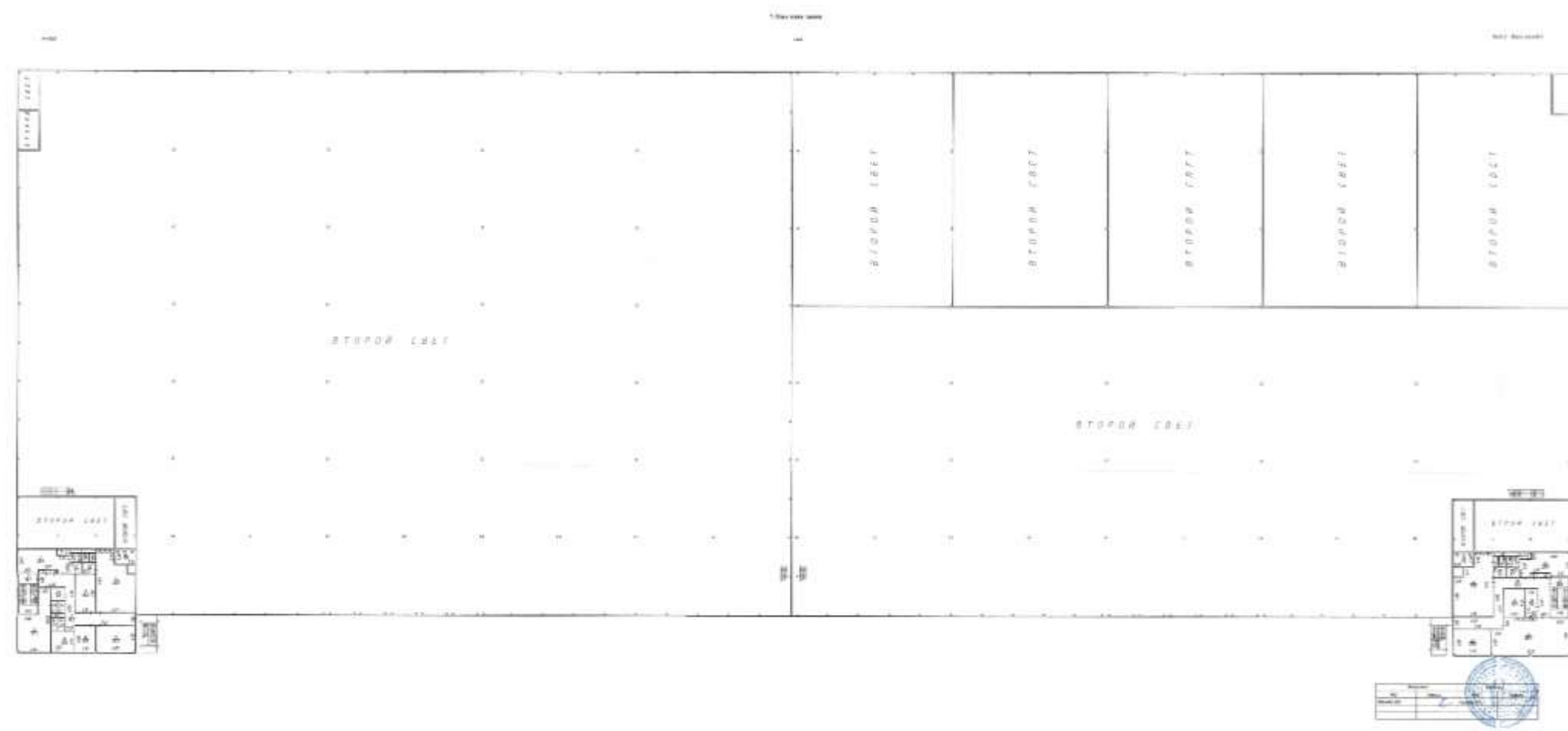
М. и и. здание	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 21 апреля 2017 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	нежилое здание	2 013		

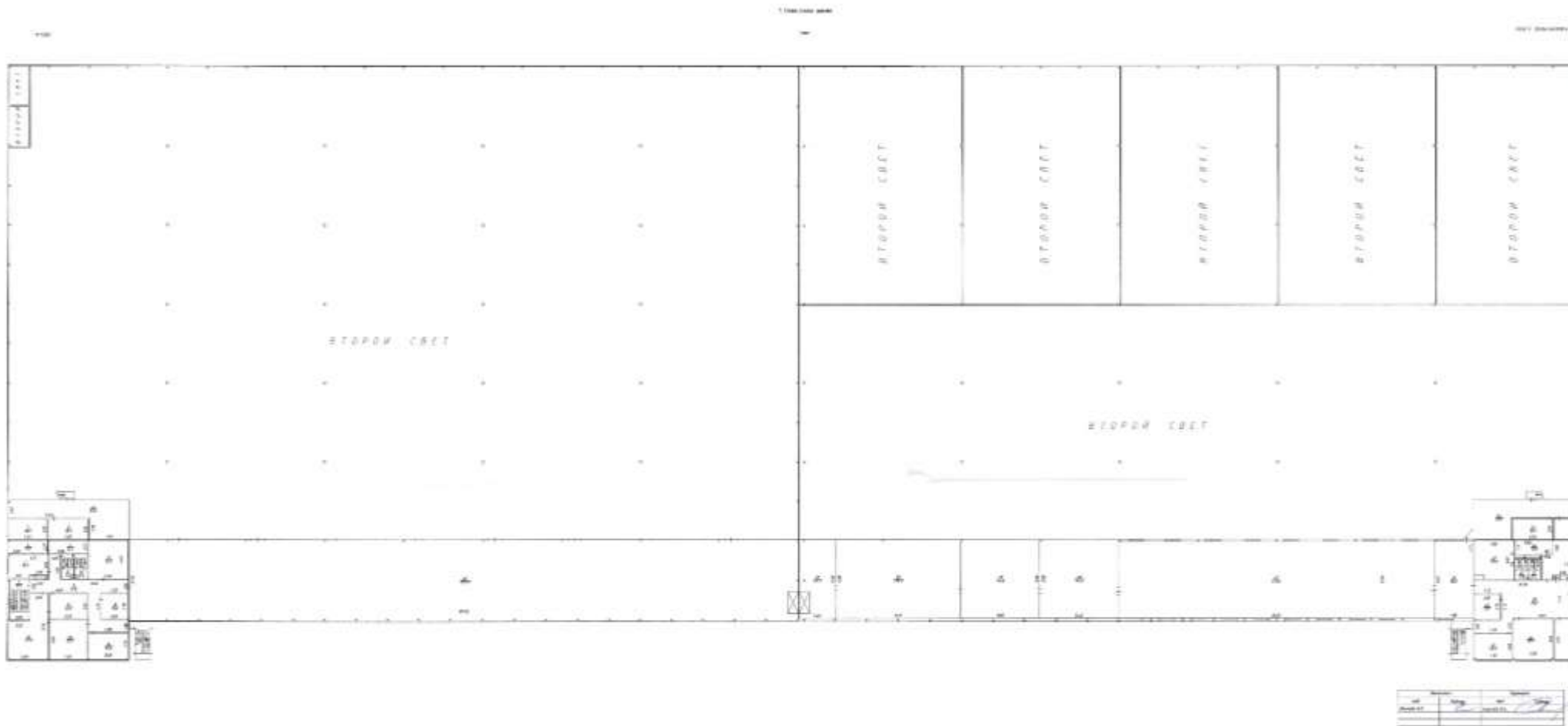
стр. 4

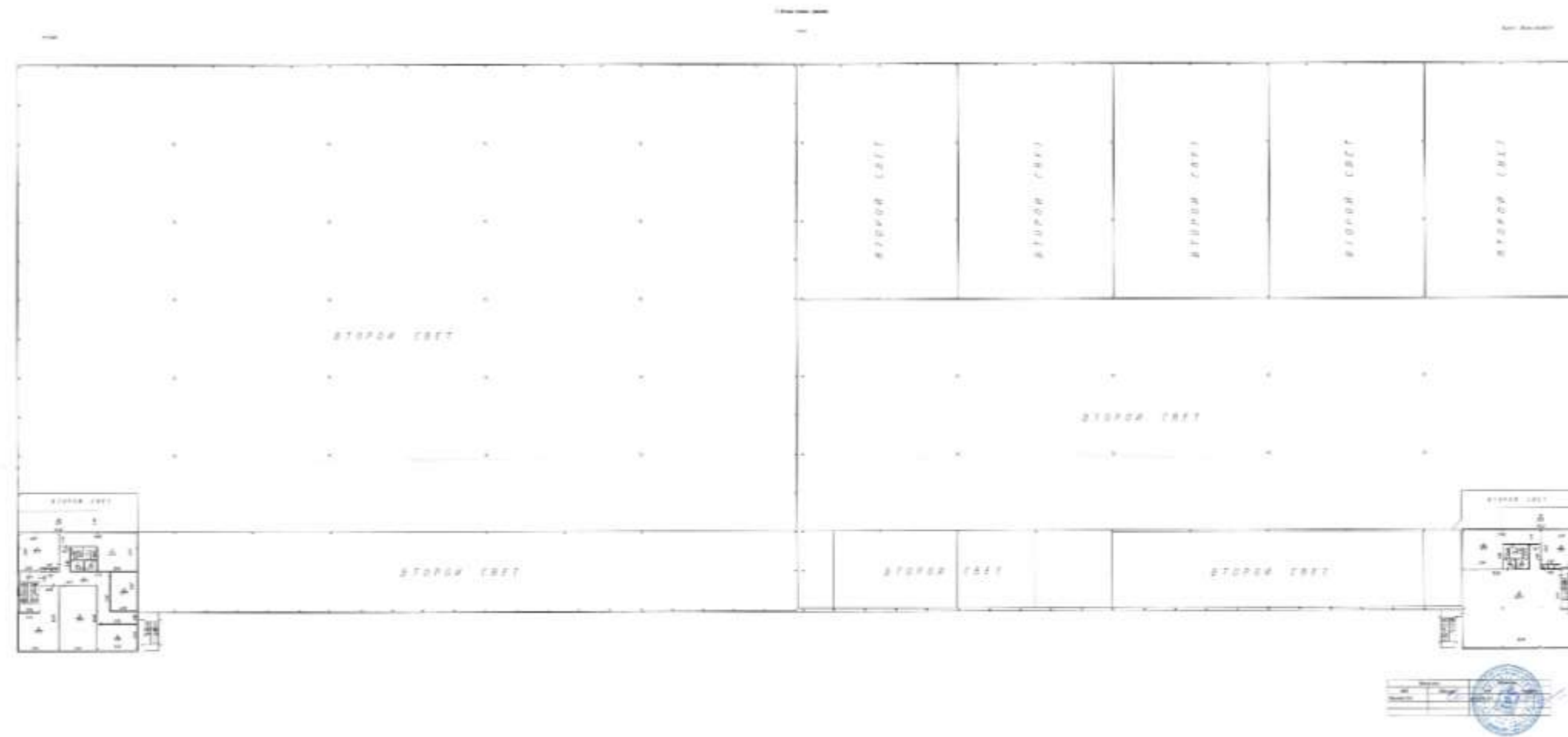
Технический паспорт



Технический паспорт







Технический паспорт

8. Экспликация к плану этажей здания							
№ п. литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1		1	тамбур	4,7	3,30	
1	1		2	вешалка	23,6		
1	1		3	лест. коридор	8,4		
1	1		4	жилая комната	8,0		
1	1		5	лестничная клетка	12,1		
1	1		6	библиотека	17,7		
1	1		7	ком. кухня	0,5		
1	1		8	санит.узел	17,8		
1	1		9	коридор	21,3		
1	1		10	санит.узел	3,0		
1	1		11	ком. кухня	1,7		
1	1		12	туалет	1,5		
1	1		13	санит.узел	2,7		
1	1		14	туалет	1,1		
1	1		15	туалет	1,1		
1	1		16	ком. уборочной комнаты	14,7		
1	1		17	коридор	118,9		
1	1		18	тамбур	23,8		
1	1		19	рабочая комната	22,2		
1	1		20	жилая комната	29,1		
1	1		21	ком. коридор	24,6		
1	1		22	тамбур	1,8		
1	1		23	ком. кухня	0,4		
1	1		24	жилая комната	4,0		
1	1		25	уборочная комната	1,9		
1	1		26	ком. кухня	1,0		
1	1		27	ком. кухня	21,1		
1	1		28	санит.узел	2,0		
1	1		29	туалет	1,7		
1	1		30	жилая комната	9753,4	14,40	
1	1		31	жилая комната	18,0	1,30	
1	1		32	жилая комната	17,9		
1	1		33	жилая комната	5451,4	14,40	
1	1		34	жилая комната	17,9	1,30	
1	1		35	тамбур	847,1	14,40	
1	1		36	тамбур	24,3		
1	1		37	коридор	117,6	3,30	
1	1		38	жилая комната	23,1		
1	1		39	коридор	20,8		
1	1		40	санит.узел	1,7		
1	1		41	туалет	1,1		
1	1		42	туалет	1,1		
1	1		43	санит.узел	1,7		
1	1		44	туалет	1,1		
1	1		45	ком. кухня	1,4		
1	1		46	жилая комната	10,3		
1	1		47	ком. кухня	0,5		
1	1		48	вешалка	22,0		
1	1		49	библиотека	18,0		
1	1		50	лестничная клетка	18,8		
1	1		51	лест. коридор	17,7		
1	1		52	тамбур	4,3		
1	1		53	жилая комната	24,0		
1	1		54	санит.узел	2,0		
1	1		55	туалет	1,7		
1	1		56	ком. кухня	1,0		
1	1		57	санит.узел	3,8		
1	1		58	жилая комната	25,9		
1	1		59	жилая комната	56,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
1	1		30	коридор	3,0	3,30	
1	1		31	ком. кухня	0,4		
1	1		32	коридор-4	970,0	14,40	
1	1		33	коридор-3	870,0		
1	1		34	коридор-2	870,0		
1	1		35	коридор	508,7		
1	1		36	лестничная клетка	18,7	3,30	
1	1		37	коридор	38,4		
1	1		38	ком. кухня	0,9		
1	1		39	ком. кухня	0,3		
1	1		40	коридор	25,8		
1	1		41	коридор	1,8		
1	1		42	ком. кухня	1,9		
1	1		43	туалет	1,4		
1	1		44	санит.узел	1,7		
1	1		45	туалет	1,4		
1	1		46	коридор	18,2		
1	1		47	санит.узел	2,1		
1	1		48	туалет	1,4		
1	1		49	коридор	48,8		
1	1		50	коридор	7,0		
1	1		51	рабочая комната	24,2		
1	1		52	рабочая комната	22,8		
1	1		53	рабочая комната	12,9		
1	1		54	санит.узел	1,8		
1	1		55	санит.узел	1,7		
1	1		56	рабочая комната	17,3		
1	1		57	ком. кухня	1,0		
1	1		58	санит.узел	1,8		
1	1		59	санит.узел	1,7		
1	1		60	жилая комната	4,0		
1	1		61	лестничная клетка	18,8		
1	1		62	коридор	41,1		
1	1		63	жилая комната	7,4		
1	1		64	жилая комната	14,1		
1	1		65	жилая комната	40,1		
1	1		66	рабочая комната	33,8		
1	1		67	коридор	31,0		
1	1		68	коридор	7,0		
1	1		69	санит.узел	1,7		
1	1		70	туалет	1,4		
1	1		71	туалет	1,4		
1	1		72	ком. кухня	1,9		
1	1		73	санит.узел	1,7		
1	1		74	туалет	1,4		
1	1		75	коридор	25,8		
1	1		76	коридор	1,0		
1	1		77	ком. кухня	0,5		
1	1		78	ком. кухня	1,0		
1	1		79	лестничная клетка	18,8	3,30	
1	1		80	коридор	31,6		
1	1		81	ком. кухня	1,0		
1	1		82	ком. кухня	0,3		
1	1		83	рабочая комната	19,7		
1	1		84	коридор	13,6		
1	1		85	коридор	18,7		
1	1		86	коридор	18,7		
1	1		87	жилая комната	13,3		
1	1		88	ком. кухня	1,0		
1	1		89	санит.узел	1,3		
1	1		90	туалет	1,7		
1	1		91	туалет	1,7		
1	1		92	санит.узел	1,3		
1	1		93	туалет	1,7		
1	1		94	туалет	1,7		
1	1		95	коридор	38,9		
1	1		96	коридор	13,0		
1	1		97	коридор	24,0		
1	1		98	рабочая комната	25,7		
1	1		99	коридор	22,0		
1	1		100	рабочая комната	47,1		



Технический паспорт

1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	23	адресная	123,7	1,30		
2	1	24	адресная	49,9			
3	1	25	адресная	18,7			
4	1	26	адресная	18,7			
5	1	27	адресная	12,2			
6	1	28	адресная	41,3			
7	1	29	адресная	2,3			
8	1	30	адресная	1,1			
9	1	31	адресная	1,1			
10	1	32	адресная	2,3			
11	1	33	адресная	1,1			
12	1	34	адресная	1,1			
13	1	35	адресная	1,9			
14	1	36	адресная	12,9			
15	1	37	адресная	18,1			
16	1	38	адресная	0,1			
17	1	39	адресная	1,9			
18	1	40	адресная	11,1			
19	1	41	адресная	24,9			
20	1	42	адресная	11,9			
21	1	43	адресная	18,7			
22	1	44	адресная	17,1			
23	1	45	адресная	49,9			
24	1	46	адресная	18,1			
25	1	47	адресная	178,4			
26	1	48	адресная	142,4			
27	1	49	адресная	141,6			
28	1	50	адресная	228,9			
29	1	51	адресная	84,1			
30	1	52	адресная	18,7	1,30		
31	1	53	адресная	44,1			
32	1	54	адресная	1,9			
33	1	55	адресная	0,1			
34	1	56	адресная	14,1			
35	1	57	адресная	49,4			
36	1	58	адресная	2,9			
37	1	59	адресная	1,1			
38	1	60	адресная	2,3			
39	1	61	адресная	1,1			
40	1	62	адресная	1,1			
41	1	63	адресная	1,1			
42	1	64	адресная	2,3			
43	1	65	адресная	22,7			
44	1	66	адресная	23,9			
45	1	67	адресная	39,4			
46	1	68	адресная	47,4			
47	1	69	адресная	18,7			
48	1	70	адресная	204,1			
49	1	71	адресная	49,1			
50	1	72	адресная	1,1			
51	1	73	адресная	1,2			
52	1	74	адресная	2,3			
53	1	75	адресная	2,9			
54	1	76	адресная	1,1			
55	1	77	адресная	1,1			
56	1	78	адресная	0,3			
57	1	79	адресная	1,9			
58	1	80	адресная	33,4			
59	1	81	адресная	41,1			
60	1	82	адресная	39,9			
61	1	83	адресная	127,9			
Всего:				25149,0			

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
ООО Виртуал-9	собственность	Договор купли-продажи от 02.07.2011 г. Свидетельство о гос. регистрации права № 77-19/125/2013-183 от 28.11.2013 г.	1

Технический паспорт			
Выполнил	Подпись	Проверил	Подпись
Шенников Т. В., Инженер О. В.		Шенников Т. В.	



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "ЭФ СИ ДЖИ" СИТНИКОВ АРТЁМ ДМИТРИЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	021CBA65000DB155A445B7A27B7BA2E06E с 05.02.2024 09:00 по 05.05.2025 09:00 GMT+03:00	18.04.2025 10:04 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Списывай Александр Витальевич Доверитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ"	 a8bd8e74-98b1-4f3a-8a2c-fb80f9004a08 с 26.08.2024 00:00 по 31.12.2025 23:59 GMT+03:00 Доверенность прошла проверку	04F386B000C7B103B04907D2E6923D7D2F с 09.08.2024 13:32 по 09.11.2025 13:32 GMT+03:00	18.04.2025 10:57 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа