



ЛЛ•КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8642/0425

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская
область, городской округ Солнечногорск

Дата оценки:
15 апреля 2025 г.

Дата составления отчета:
15 апреля 2025 г.

Заказчик:
ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У.
Закрытым паевым
инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал
Складская коллекция»

Исполнитель:
ООО «ЛЛ-Консалт»

+7 495 787-68-01
info@LL-Consult.ru
www.LL-Consult.ru



105082, г. Москва
Балакиревский пер., д.1А, оф.8
(495) 787-68-01, (495) 729-65-82
www.LL-Consult.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Основанием проведения оценки является ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 от 11.04.2025 г. к договору № Р-365/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» декабря 2023 г., заключенный между Заказчиком – ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция» и Исполнителем – ООО «ЛЛ-Консалт».

Цель оценки – определение справедливой стоимости объектов оценки для включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция».

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Результаты оценки оформлены в виде Отчета об оценке, который представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, по состоянию на 15 апреля 2025 г. составила*:

166 000 000 (Сто шестьдесят шесть миллионов) руб. с учетом НДС (20%) или

145 720 333 (Сто сорок пять миллионов семьсот двадцать тысяч триста тридцать три) руб. без учета НДС.

*Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице 1 настоящего отчета.

Итоговая стоимость объекта оценки достоверна только для конкретной цели оценки с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений и ограничений оценки, пределов применения полученного результата.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ЛЛ-Консалт»

Лазарев П.Ю.

Оценщик

Лошков В.В.

Дата составления отчета

15 апреля 2025 г.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Таблица 1. Итоговая справедливая стоимость пообъектно

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС
1	Помещение (Бокс) № 7 – нежилое помещение, общей площадью 595,6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1288, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 7.	50:09:0020718:1288	595,60	60 472 500	50 393 750
2	Земельный участок Помещения (Бокса) № 7, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово, площадью 820 +/- 6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1265, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости 50:09:0020718:1201, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: для размещения объектов капитального строительства.	50:09:0020718:1265	820,00	22 027 500	22 027 500
3	Помещение (Бокс) № 8 – нежилое помещение, общей площадью 603,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1289, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 8.	50:09:0020718:1289	603,50	61 205 500	51 004 583
4	Земельный участок Помещения (Бокса) №, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово, площадью 824 +/- 6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1266, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости 50:09:0020718:1201, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: для размещения объектов капитального строительства.	50:09:0020718:1266	824,00	22 294 500	22 294 500
Итого				166 000 000	145 720 333

**Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

Оценщик

Лошков В.В.

Дата составления отчета

15 апреля 2025 г.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	12
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	12
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	13
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	14
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
13.3 Осмотр объекта оценки	15
13.4 Прочие источники информации	15
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
14.1 Имущественные права	16
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	16
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	19
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	19
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки	19
14.7 Местоположение объекта оценки	19
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	23
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	26
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	27

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	30
16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	32
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
17.1 Обзор подходов к оценке	34
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	35
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	36
18.1 Описание методики оценки.....	36
18.2 Определение арендных платежей	36
18.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей.....	44
18.4 Определение чистого операционного дохода	45
18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	47
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	48
19.1 Описание методики оценки.....	48
19.2 Выбор единиц сравнения.....	48
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	48
19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	53
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.....	56
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	60
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	60
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	61
20.3 Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА	103

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	15 апреля 2025 г.
Порядковый номер отчета	8642/0425

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 от 11.04.2025 г. к договору № Р-365/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» декабря 2023 г.
Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»
Исполнитель	ООО «ЛЛ-Консалт»

3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

1	Объект оценки, включая права на объект оценки
1.1	Объект оценки
	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск.
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	Объекты недвижимости, в составе: - Помещение (Бокс) № 7 – нежилое помещение, общей площадью 595,6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1288, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 7. - Земельный участок Помещения (Бокса) № 7, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово, площадью 820 +/- 6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1265, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости 50:09:0020718:1201, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: для размещения объектов капитального строительства. - Помещение (Бокс) № 8 – нежилое помещение, общей площадью 603,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1289, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 8. - Земельный участок Помещения (Бокса) №, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово, площадью 824 +/- 6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1266, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости 50:09:0020718:1201, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: для размещения объектов капитального строительства. Права на объект оценки: право собственности. Ограничение (обременение) прав не учитываются

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

1.3	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
Характеристики принимаются на основе выписки ЕГРН и других документов, предоставленных Заказчиком.	
1.4	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки
Право собственности – ООО «МЕДИНВЕСТ ГЛОБАЛ»	
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
Не зарегистрированы	
2	Цель оценки
Определение справедливой стоимости объектов оценки для включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»	
3	Федеральный закон, стандарты оценочной деятельности и иные нормативные документы, в соответствии с которыми проводится оценка
- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» - Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I); Виды стоимости (ФСО II); Процесс оценки (ФСО III); Задание на оценку (ФСО IV); Подходы и методы оценки (ФСО V); Отчет об оценке (ФСО VI). - ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611. - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; - Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший Отчет.	
4	Вид стоимости и предпосылки стоимости:
4.1	Вид стоимости
Справедливая стоимость	
4.2	Предпосылки стоимости
Справедливая стоимость определяется исходя из предпосылки о продолжении использования объекта оценки.	
5	Дата оценки
«15» апреля 2025 года	
6-7	Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки
- Вся информация, полученная от Заказчика в электронном, бумажном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик. - Оценка проводится исходя из соответствия бумажных и электронных копий предоставленных документов оригиналам. - Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете. - Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита и экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных видов аудита или экспертиз. - Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете.	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

- В состав приложений к Отчету включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать суждение Оценщика о стоимости. Результаты оценки достоверны только с учетом всех приведенных в Отчете допущений и ограничений оценки.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Стоимость объекта оценки действительна только для цели оценки, предусмотренной Задаaniem на оценку. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях.
- Отчет содержит профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий и иной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений и ограничений, связанных с целью оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений и ограничений должен быть приведен в Отчете.

8 Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ

Отсутствуют

9 Форма составления отчета об оценке

Отчет передается Заказчику в форме электронного документа. Отчет должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством РФ оценщика или оценщиков, которые провели оценку, а также подписью руководителя Исполнителя, или уполномоченным им лицом.

10 Прочая информация

10.1 Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, должен быть приведен в Отчете.

10.2 Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

Отсутствует

10.3 Предполагаемые пользователи результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Отсутствуют

10.4 Форма представления итоговой стоимости

Результат оценки должен быть выражен в рублях или иной валюте с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки должен быть представлен в виде числа (без указания интервала значений) и может являться результатом математического округления.

10.5 Специфические требования к отчету об оценке

Отсутствуют

10.6 Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Отсутствует

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

10.7	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
	Отсутствует
11	Коммерческие условия
11.1	Стоимость услуг
	Стоимость услуг включает НДС 5%
11.2	Срок проведения оценки
	Не позднее «15» апреля 2025 года

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Ф.И.О. оценщика	Лошков Владислав Валерьевич
ИНН	711611564858
СНИЛС	043-216-243-10
Почтовый адрес (место нахождения) оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д.1А, офис 8
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-05-61
Адрес электронной почты оценщика	info@LL-Consult.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости – №038560-1 от 13.06.2024 г. Оценка бизнеса – № 038651-3 от 13.06.2024 г.
Образование	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ БВСО179005, регистрационный номер 620-с от 27.06.2003 г. Свидетельства о повышении квалификации Московской финансово-юридической академии: - от 15.01.2008 г., рег. №0739-08; - от 08.10.2010 г., рег. №1340; - от 15.08.2013 г., рег. №2018.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ). Сертифицированный Российским обществом Оценщиков Оценщик недвижимости. Сертифицированный DAkS специалист по оценке недвижимости II уровня.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2003 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № 394/2024/СП134/765, выдан 14.10.2024 г. ПАО СК «РОСГОССТРАХ». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 01.11.2024 г. по 31.10.2025 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», рег. №1366 от 02 марта 2021 г.
ИНН СРО	4205113531
ОГРН СРО	1064200005198
Адрес саморегулируемой организации оценщиков	101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №6/н от 02 февраля 2010 г. между работодателем – ООО «ЛЛ-Консалт» и работником – Лошков Владислав Валерьевич
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛЛ-Консалт»

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование (Сокращенное наименование)	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция» (ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»)
Местонахождение	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
ОГРН	1027739292283, Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002
ИНН / КПП	7728142469/770301001

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт»
Сокращенное наименование	ООО «ЛЛ-Консалт»
Место нахождения (согласно Уставу общества)	г. Москва
Место нахождения (согласно ЕГРЮЛ)	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А
Почтовый адрес	105082, г. Москва, Балакиревский переулок, д. 1А, офис 8
Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 01.07.2002 г.	Московская регистрационная палата
Дата государственной регистрации	22.05.2002 г.
ОГРН	1037739546866
Дата присвоения ОГРН	10.02.2003 г.
ИНН	7701298571
Генеральный директор	к.э.н., MRICS Лазарев Павел Юрьевич
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.LL-Consult.ru
Электронная почта	info@LL-Consult.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности	№ 202/2024/СП134/765 от 28.05.2024
Страховщик	ПАО СК «Росгосстрах»
Страховая сумма	150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
Период страхования	с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1080 от 11.08.2010 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЛЛ-Консалт» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА

Внешние организации, квалифицированные отраслевые специалисты и иные лица не привлекались для проведения оценки и подготовки отчета.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности.

Применяемые стандарты оценки:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200:

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

- 1.1. Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I);
 - 1.2. Виды стоимости (ФСО II);
 - 1.3. Процесс оценки (ФСО III);
 - 1.4. Задание на оценку (ФСО IV);
 - 1.5. Подходы и методы оценки (ФСО V);
 - 1.6. Отчет об оценке (ФСО VI).
2. Специальные стандарты оценки:
 - 2.1. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
 - 2.2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (на русском языке), официальный перевод которого служит Приложением к приказу Минфина России от 18.07.2012 № 106н.
3. Иные нормативные правовые акты в области оценочной деятельности:
 - 3.1. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки в соответствии с Заданием на оценку.

Приведены в Разделе №3 Настоящего отчета – «Информация, содержащаяся в задании на оценку».

Допущения и ограничения оценки, пределы применения результата оценки, связанные с целью оценки и спецификой объекта оценки, принятые дополнительно к указанным в Задании на оценку.

Отсутствуют.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Методических рекомендациях по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Иных нормативных правовых актов в области оценочной деятельности, указанных в Отчете.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами процесса оценки (задачами оценки) являются:

- 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 или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

13.1 Работа с информацией в процессе оценки

В процессе оценки оценщик собрал информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая на основании своего профессионального суждения во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки.

Информация, доступная участникам рынка на дату оценки, была получена от заказчика оценки, а также из других источников. При сборе информации оценщик учел допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Заказчик оценки в соответствии с Договором на оценку был ознакомлен с проектом Отчета. Заказчик оценки подтвердил, что предоставленная им и приведенная в Отчете информация соответствует известным ему фактам.

В состав Отчета и приложений к нему были включены только те использованные для оценки данные и документы, которые, по профессиональному суждению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета.

13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81071784;

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

2. Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81072215;
3. Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81070851;
4. Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81070408;
5. поэтажный план;
4. Фотоматериалы;
5. Письмо-представление.

13.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

13.4 Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках. Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 Имущественные права

Право собственности – ООО «МЕДИНВЕСТ ГЛОБАЛ».

Таблица 2. Реквизиты правообладателя

Полное наименование (Сокращенное наименование)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МЕДИНВЕСТ ГЛОБАЛ» (ООО «МЕДИНВЕСТ ГЛОБАЛ»)
Местонахождение	127254, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БУТЫРСКИЙ, ПРОЕЗД ОГОРОДНЫЙ, Д. 16/1, СТР. 3, ПОМЕЩ. 1001
ОГРН	1217700106250, Дата присвоения ОГРН: 11.03.2021
ИНН / КПП	9701172526/771501001

Источник: <https://egrul.nalog.ru/index.html>

Сведения об имущественных правах указываются в соответствии с информацией, содержащейся в задании на оценку и на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Не зарегистрированы.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с информацией, содержащейся в задании на оценку и на основании информации, предоставленной Заказчиком.

14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск:

- Помещение (Бокс) № 7 – нежилое помещение, общей площадью 595,6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1288, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 7.
- Земельный участок Помещения (Бокса) № 7, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово, площадью 820 +/- 6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1265, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости 50:09:0020718:1201, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: для размещения объектов капитального строительства.
- Помещение (Бокс) № 8 – нежилое помещение, общей площадью 603,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1289, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу:

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 8.

- Земельный участок Помещения (Бокса) №, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово, площадью 824 +/- 6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1266, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости 50:09:0020718:1201, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использование: для размещения объектов капитального строительства.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая здание

Показатель	Характеристики
Наименование объекта	Производственно-складской комплекс. Строение 2
Кадастровый номер	50:09:0020718:1201
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А
Год постройки здания	2023
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание
Количество этажей в здании	1-2
Кадастровая стоимость, руб.	207 806 499,2 руб.
Общая площадь здания, кв. м, в т.ч.:	10 989 кв. м
Высота этажа, м	н/д
Материал стен	Из прочих материалов
Наличие электроснабжения	Да
Наличие газоснабжения	Нет
Наличие отопления	Да
Наличие водоснабжения	Да
Наличие канализации	Да
Внутренняя отделка	Стандарт
Физическое состояние здания	Хорошее
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет

Источник: Выписка из ЕГРН, фотоматериалы; Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>), письмо-представление

Таблица 4. Общая информация, идентифицирующая помещения

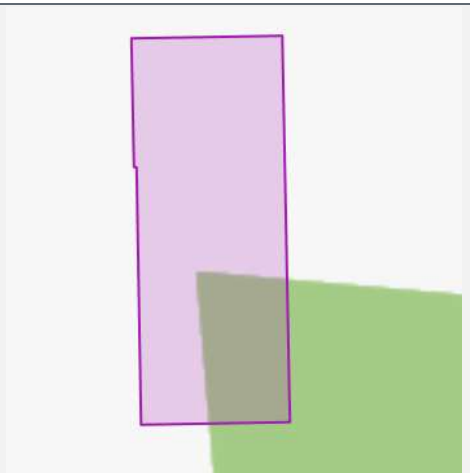
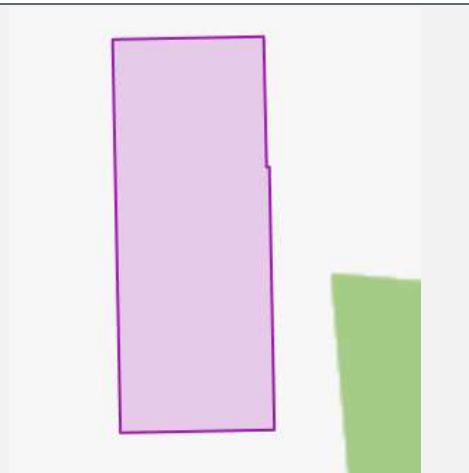
№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Физическое состояние/отделка
1	Помещение (Бокс) № 7 – нежилое помещение, общей площадью 595,6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1288, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 7.	50:09:0020718:1288	595,60	Хорошее/стандарт
3	Помещение (Бокс) № 8 – нежилое помещение, общей площадью 603,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1289, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 8.	50:09:0020718:1289	603,50	Хорошее/стандарт

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Источник: Выписка из ЕГРН, фотоматериалы; Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>), письмо-представление

Таблица 5. Сведения о земельном участке

Показатель	Характеристики	Характеристики
Объект права	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер земельного участка	50:09:0020718:1265	50:09:0020718:1266
Адрес	Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово	Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово
Площадь земельного участка, кв. м	820,0	824,0
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	для размещения объектов капитального строительства	для размещения объектов капитального строительства
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 246 219,6 руб.	1 251 499,44 руб.
Наличие улучшений	50:09:0020718:1288	50:09:0020718:1289
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
План земельного участка		

Источник: Выписка из ЕГРН, фотоматериалы; Публичная кадастровая карта (<https://nspd.gov.ru/>), письмо-представление

Территория и парковка

Таблица 6. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение
Наличие выделенной территории рядом со зданием	Да
Наличие ограждения территории	Да
Наличие охраны	Да
Наличие парковки	Наземная

Источник информации: Яндекс-карты, фотоматериалы

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Объекты недвижимости находятся в хорошем состоянии.

Физический износ.

Физический износ определен на уровне 0-20%.

Характеристика технического состояния – «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 7. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). https://os39.ru/file/oksana/metodika_opredeleniya_fizicheskogo_iznosa_grazhdanskikh_zdanii.pdf

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объекты недвижимости используются по назначению – как производственно-складские объекты.

14.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

14.7 Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

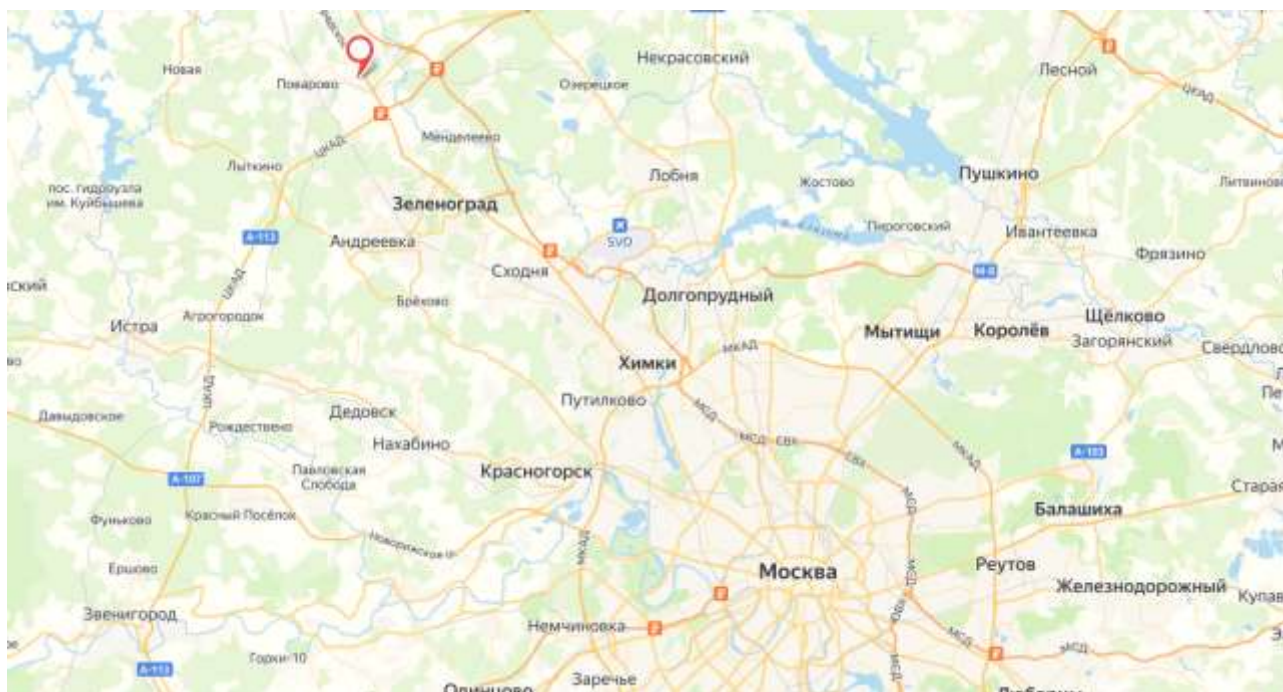
Характеристики местоположения

Таблица 8. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Субъект Российской Федерации	Московская область, городской округ Солнечногорск	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Район	Солнечногорский	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ценовая зона	ММК-МБК	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшее шоссе/трасса/крупная улица	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Окружение оцениваемого объекта	Административная, индустриальная и жилая застройка	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

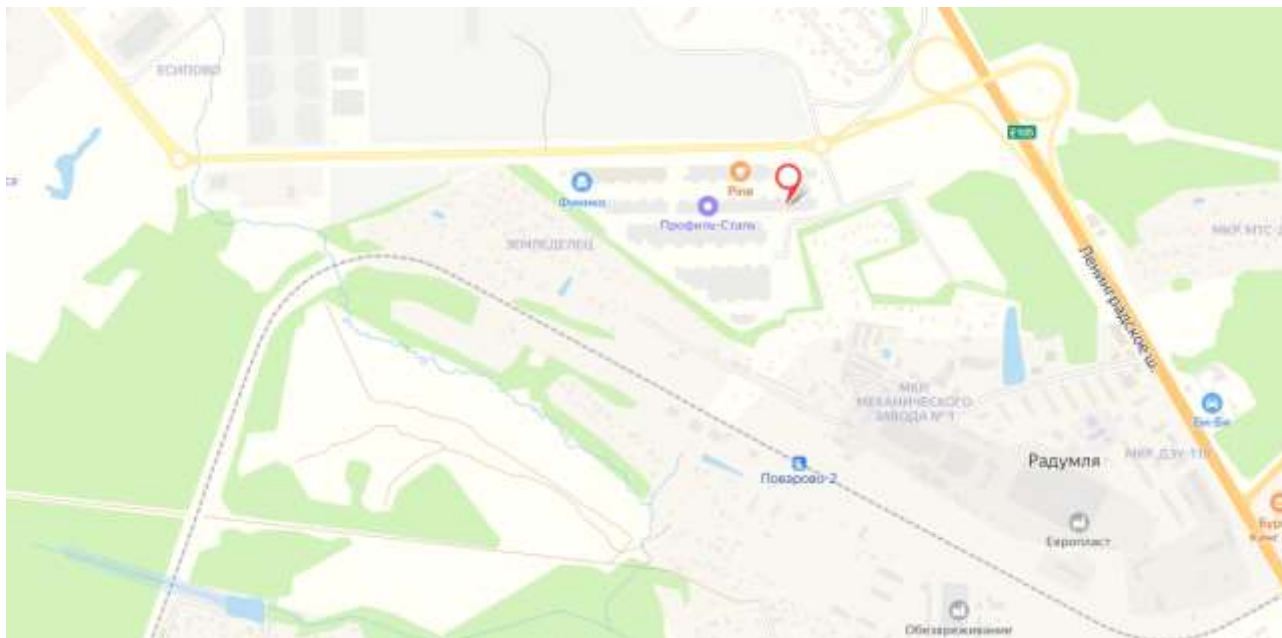
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» настоящего Отчета.

Выводы

Местоположение благоприятно для размещения объектов производственно-складского назначения.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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 наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Согласно ФСО №7, для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Согласно ФСО II, наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является использование по текущему назначению. В результате проведенного анализа рыночные или другие факторы, указывающие, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости, не выявлены.

16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Социально-экономическое положение РФ по состоянию на март 2025 г.¹

После начала спец.операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей. Ни Оценщик, ни Исполнитель не могут достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации после начала военной операции на Украине, как с точки зрения продолжительности данного кризиса, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др. Российская экономика испытывает неопределенность, вызванную новыми санкциями, степень влияния которых на данный момент неизвестна и трудно прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

Ниже представлен обзор основных показателей по данным опроса, проведенного Банком России.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 7,0% (+0,2 п.п. к февральскому опросу), на 2026 год – до 4,8% (+0,2 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке на всем прогнозном горизонте. Медианный прогноз на 2025 год – 20,1% годовых (-0,4 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых (-0,7 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,0% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков, снизилась на всем прогнозном горизонте – до 12,8% (-0,6 п.п.) в 2025 году, 9,1% (-0,7 п.п.) в 2026 году и 5,7% (-0,6 п.п.) в 2027 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах несколько повышены, в 2027 году – без изменений: 1,7% (+0,1 п.п.), 1,8% (+0,1 п.п.) и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного понижена – 1,8% (-0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5% (+11,9% в феврале).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.

¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,6% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,1% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 7,0% (-0,1 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,7% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году (в феврале – на 27,4%).

Баланс консолидированного бюджета: Без изменений. Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в размере 1,2% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.

Экспорт товаров и услуг: Без существенных изменений. Прогноз аналитиков на 2025 год – 458 млрд долл., 2026 год – 464 млрд долл. (+1 млрд долл.), 2027 год – 475 млрд долл. (+3 млрд долл.). Это на 14% (75 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2025 году, 393 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году, 402 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 7% (25 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозируемом горизонте. Прогноз на 2025 год – 98,5 рублей за долл., на 2026 год – 104,0 рублей за долл., на 2027 год – 107,0 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 3,1–5,9% по сравнению с февральским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2027 годах цена российской нефти для налогообложения составит 65 долл. за баррель.

Рисунок 1. Показатели

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка ²)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,0 (5,8)	4,8 (4,6)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,4 (5,2)	5,5 (3,4)	4,3 (4,3)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,1 (20,1)	14,3 (15,0)	10,0 (10,4)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4 (-1,2)	4,1 (3,6)	4,1 (3,8)	1,7 (1,8)	1,8 (1,7)	2,0 (2,0)
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,3	2,6 (3,4)	2,7 (2,7)	3,0 (2,8)
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,6 (12,5)	8,1 (8,0)	7,0 (7,1)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,2 (-1,2)	-1,0 (-1,0)	-1,0 (-1,0)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	459	458 (468)	464 (463)	475 (472)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	382 (380)	393 (390)	402 (399)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	98,5 (104,7)	104,0 (108,8)	107,0 (110,4)
Цена нефти для налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	65	65	65

Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка* (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходящих дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,8 (13,4)	9,1 (9,8)	5,7 (6,3)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6 (98,8)	102,6 (102,4)	106,9 (106,2)	108,6 (108,0)	110,5 (109,8)	112,5 (111,8)
Реальная заработная плата* (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,2 (3,1)	2,5 (2,5)	2,7 (2,5)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,2 (121,3)	125,0 (124,3)	127,3 (127,4)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	84	73 (77)	73 (75)	73 (73)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,4 (7,0-9,0)					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 (1,2-2,3)					

Социально-экономическое положение Московской области, январь 2025 г.

Источник информации: <https://mef.mosreg.ru/download/document/13430903>

Рисунок 1. Основные экономические и социальные показатели

Социально-экономическое развитие Московской области

2

в % к соотв. уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ЯНВАРЬ 2023 ГОДА	ЯНВАРЬ 2024 ГОДА	ЯНВАРЬ 2025 ГОДА
Индекс промышленного производства	102,0	116,0	104,5
Справочно: по обрабатывающим производствам	102,2	119,2	106,2
Строительство	102,9	88,9	110,5
Инвестиции (2024 г.)	99,6	110,6	103,6
Розничная торговля	88,2	108,7	107,3
Платные услуги	101,9	105,0	101,6
Зарплата (2024 г.) Справочно: рублей	110,4 70 704,6	117,7 83 195,1	119,3 98 794,7
Реальная заработная плата (2024 г.)	95,4	109,3	110,4
Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы (в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за ноябрь-январь)	3,1	2,3	1,6

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в январе 2025 года

3

по объемам



*1-11 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают компенсационную надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – объекты производственно-складского назначения;
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область, ММК-МБК.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ рынка складской недвижимости Московского региона, итоги 2024 г.

Источник

https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/815/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%81%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD_%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%202024.pdf

Рисунок 2. Индикаторы рынка

Складская недвижимость	Итоги 2023	Итоги 2024	Изменение
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ² в том числе:	24 645	25 881	▲
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 430	1 430	—
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	1 403	1 235	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ² в том числе:	3 284	2 482	▼
сделки со вторичными площадями	1 381	749	▼
сделки с первичными площадями	1 903	1 732	▼
Доля свободных площадей, % в том числе:	<0,1	0,7	▲
прямая аренда	<0,1	0,6	▲
субаренда	<0,1	<0,1	—
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А, руб./м ² /год*	8 500	12 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год*	12 000–15 000	16 000–19 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	1 400–2 000	1 500–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	70 000–90 000	72 000–92 000	▲

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: NF GROUP Research, 2025

Предложение

Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2024 г. достиг 25,9 млн м². Объем ввода качественных складов классов А и В составил 1 235 тыс. м², что на 12% ниже аналогичного показателя предыдущего года. Основной объем ввода пришелся на IV кв., когда в эксплуатацию было введено 761 тыс. м², или 62% от объема ввода за весь год. В связи с переносами сроков ввода ряда проектов, завершение которых планировалось в 2024 г., совокупный объем ввода в 2025 г. может достигнуть 2,7 млн м², что станет абсолютным рекордом за всю историю наблюдений. Помимо качественных складских объектов А и В классов было завершено строительство ряда проектов

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

в формате light industrial: по итогам 2024 г. было введено в эксплуатацию 216 тыс. м2 площадей – рекордное значение ввода за всю историю наблюдений. Общий объем проектов формата light industrial в Московском регионе составил 483 тыс. м2. Также было введено в эксплуатацию несколько спекулятивных производственных объектов общей площадью 57 тыс. м2. По итогам IV кв. 2024 г. показатель доли вакантных складских площадей классов А и В достиг 0,7%, продемонстрировав рост на 0,6 п. п. с начала года.

Рост показателя вызван в основном освобождением площадей на вторичном рынке, в то время как на первичном рынке среди введенных в 2024 г. спекулятивных площадей практически все проекты были законтрактрованы на этапе строительства, и свободными по итогам года из них оставалось лишь 7%. Общий объем доступных в аренду площадей классов А, В по итогам года составил 170 тыс. м2. Стоит отметить, что на наиболее востребованные крупными арендаторами блоки площадью более 10 тыс. м2 приходится лишь треть количества предложений. В 2025 г. прогнозируется рост показателя доли вакантных площадей до уровня 2%: в первом полугодии ожидается высвобождение части существующих объектов, заполнение которых может замедлиться в связи с адаптацией игроков рынка к высоким ставкам аренды, а также с сокращением планов развития.

Спрос

Объем сделок со складской недвижимостью А и В классов по итогам 2024 г. достиг 2 482 тыс. м2, что на 25% ниже результата аналогичного периода прошлого года. На основной драйвер спроса – онлайн-торговлю – пришлось 59% объема сделок по итогам года. На транспортные и логистические компании пришлось 12%. Резиденты из сферы производства заняли 11% в объеме сделок, а на компании из сферы дистрибуции пришлось 10%. Розничные ретейлеры заняли минимальную долю – 7% объема сделок по итогам 2024 г. Отмечается рекордная доля BTS-сделок – 55% объема поглощения в 2024 г., из которых на сделки BTS-аренды пришлось 46%, на сделки BTS-продажи – 9%. Главные факторы, обусловившие преобладание сделок в формате build-to-suit, – это возросший спрос со стороны онлайн-ритейлеров, которым необходимы объекты, соответствующие их техническому заданию, а также общий дефицит доступных площадей, наблюдавшийся в течение года. На сделки спекулятивной аренды пришлось 39% объема поглощения 2024 г., сделки субаренды заняли 5% в структуре поглощения.

В распределении по направлениям основной объем заключенных в 2024 г. сделок пришелся на юг: на этом направлении было заключено сделок общей площадью 1 097 тыс. м2, что составило 45% общего объема поглощения площадей за год. Прогнозируемый объем сделок на 2025 г. в Московском регионе составляет 2 млн м2, что будет на 19% ниже значения, достигнутого в 2024 г. Повышение ключевой ставки привело к пересмотру стратегий игроками рынка, так, во втором полугодии заметно снижение объема сделок в формате BTS-аренды, при этом наблюдается рост интереса игроков рынка к покупке объектов: доля сделок в формате BTS-продажи в III кв. достигла 13% объема поглощения, по итогам IV кв. на такие сделки пришелся 21% транзакций. В связи с экономической ситуацией ожидается дальнейший рост интереса клиентов к владению складскими площадями.

Коммерческие условия

Средневзвешенная ставка аренды по итогам IV кв. 2024 г. достигла 12 тыс. руб./м2 /год без учета НДС и ОРЕХ, что на 6% выше результата III кв. 2024 г. Рост показателя с начала 2024 г. составил 41%, тем не менее, наблюдается снижение темпов роста ставок аренды во втором полугодии. Для сравнения: за 2023 г. показатель вырос на 55%.

Прогноз

По итогам 2025 г. объем ввода складских площадей классов А, В составит 2,7 млн м2, из которых на спекулятивное строительство придется порядка 51%. Прогнозируемый объем сделок со складской недвижимостью классов А, В в Московском регионе в 2025 г. составит 2 000 тыс. м2, при этом вероятно снижение доли онлайн-ритейла до 30% в объеме транзакций. По итогам 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на складские объекты класса А в Московском регионе сохранится на уровне 12 тыс.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

руб./м2 /год без учета НДС и ОПЕХ. Показатель доли вакантных площадей увеличится до 2%. Ожидается дальнейший рост интереса к владению складскими площадями со стороны как классических инвесторов, так и конечных пользователей, которые приобретают объекты с инвестиционной целью.

Мотивация покупателей и продавцов

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- База данных о недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru>;
- Сайт объявлений «AVITO», <https://www.avito.ru>;
- База данных о недвижимости «Яндекс Недвижимость», www.realty.yandex.ru;

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Тип – объекты производственно-складского назначения;
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область, ММК-МБК.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Таблица 9. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа (продажа).

Тип объектов	Количество предложений, шт. на дату оценки	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб. с НДС	Медианная цена предложения за 1 кв. м, руб.
объекты производственно-складского назначения	15+	100 000	160 000	120 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 10. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа (аренда).

Тип объектов	Количество предложений, шт. на дату оценки	Минимальная арендная ставка за 1 кв. м, руб./год с НДС	Максимальная арендная ставка за 1 кв. м, руб./год с НДС	Медианная арендная ставка за 1 кв. м, руб./год с НДС
объекты производственно-складского назначения	15+	13 000	25 000	19 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость и арендная ставка оцениваемого объекта могут не попасть в выделенные диапазоны после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Тип объекта

В состав важных факторов включен тип объекта: отдельно стоящее здание или встроенное помещение. Стоимость отдельно стоящих зданий и помещений в составе здания различна. Данный фактор необходимо учитывать при подборе аналогов.

Этаж расположения

Данная поправка отражает тот факт, что помещения на первом этаже, как правило, дороже объектов на 2 этаже и выше.

Площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его стоимость, как правило, снижается.

Физическое состояние

Физическое состояние помещений и зданий оказывает влияние на их стоимость.

Внутренняя отделка

Состояние отделки внутренних помещений офисно-торговых объектов оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Наличие ж/д пути, ГПМ, оборудования

Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта.

Другие факторы, учитывающие особенности объекта

Наличие объектов, нарушающих экологию местности

Наличие объектов, нарушающих экологию местности, значительно снижает стоимость объектов.

Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта

Арендопригодная площадь объекта недвижимости определяется как разница между общей площадью и вспомогательной площадью.

Потери от недозагрузки помещений

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Операционные расходы

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

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

В результате проведенного анализа, оценщиком были сделаны следующие выводы.

Спрос и предложение

На рынке недвижимости объекта оценки существует достаточное предложение и спрос, на объекты, аналогичные объекту оценки.

Мотивация покупателей и продавцов

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по справедливой стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf);
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 11. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	3 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	13 – 18
Тип объекта оценки	Производственно-складские здания	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	8 (https://www.statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda)	-

Рисунок 3. Определение срока экспозиции объекта оценки.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	7	18	12
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	14	7
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	14	7
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16
8	Нефтебазы	17	45	25
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	24	12
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	28	13

Источник: <https://www.statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

17.1 Обзор подходов к оценке

Основные 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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Общие принципы применения доходного подхода

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Общие принципы применения сравнительного подхода

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

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

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.

Общие принципы применения затратного подхода

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с пп в) п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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).

Однако, затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. При совершении сделки покупатель и продавец совершенно не ориентируются на затратный подход.

Исходя из вышеизложенного, в рамках настоящего Отчета были использованы доходный, сравнительный подходы к оценке.

18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

18.1 Описание методики оценки

В рамках доходного подхода был использован метод капитализации по расчетным моделям.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации, следующая:

- Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
- Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
- Определение общей ставки капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

18.2 Определение арендных платежей

Описание методики определения арендных платежей

Оценщиком была рассчитана арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости. Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип – объекты производственно-складского назначения;
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область, ММК-МБК.

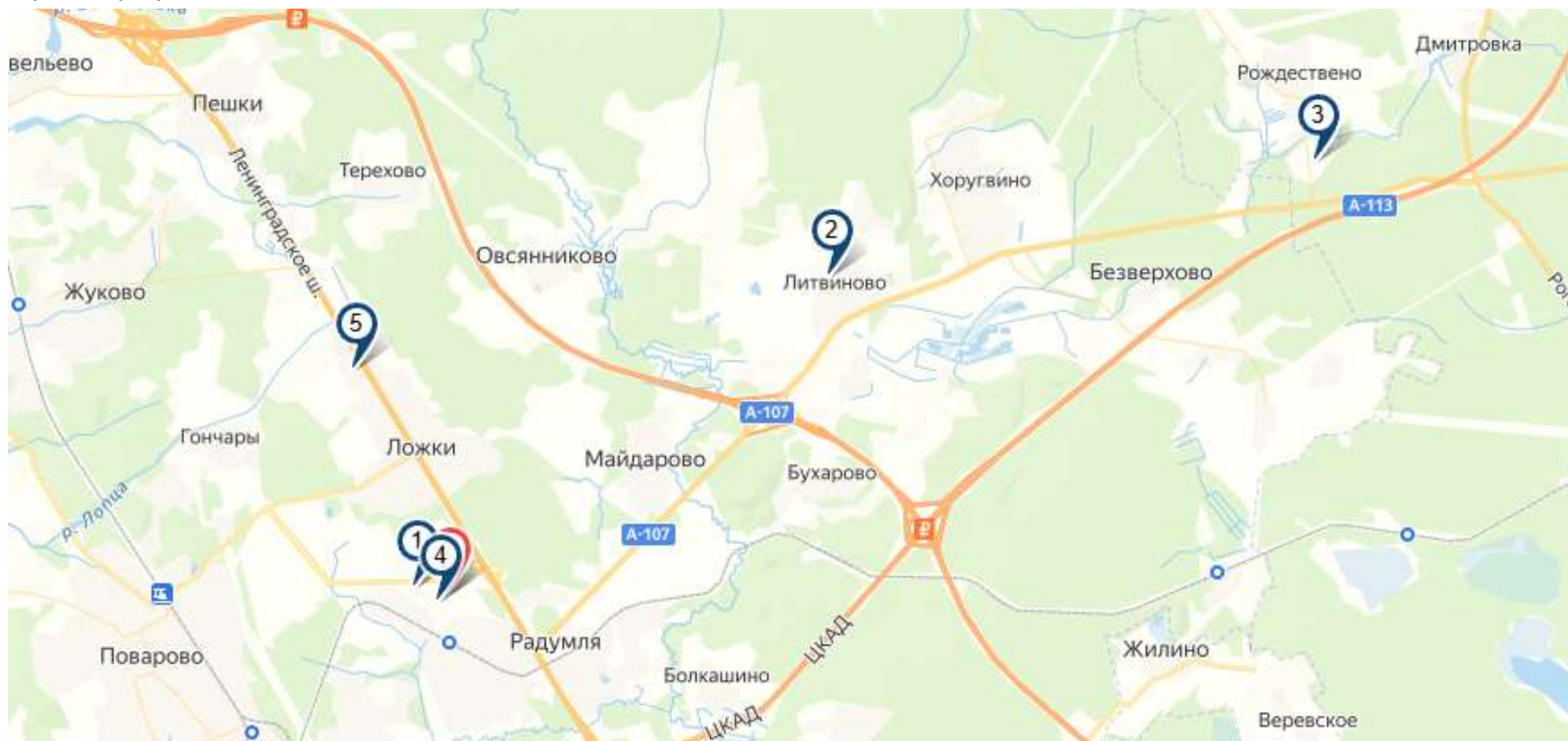
Таблица 12. Описание аналогов и объекта оценки²

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет	Право пользования/нет
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А	Московская обл., г.о. Солнечногорск, индустриальный парк Есипово, 17А/1	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Литвиново, П/1	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, д. Рождествено, 201	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Ложки, 16А	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Есипово, с2
Ценовая зона	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс В	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А
Тип объектов	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	Этаж № 1, Антресоль	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	595,60/603,5	606,4	2 923,00	2 741,0	769,31	713,8

² Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о сдаче в аренду аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие ГПМ, оборудования	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	ЭР	ЭР	КП и ЭР	Нет	ЭР	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	18 000	18 600	16 500	19 980	18 000
Налоги, не включенные в базовую ставку	-	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.avito.ru/po-varovo/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_sklad_4566423693?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_so_stellazhami_2923_m_4142649355?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_v_rodzhestveno_4938186766?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/po-varovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_vse_vklyucheno_7262683957?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/po-varovo/kommercheskaya_nedvizhimost/714_kv.m_klassa_a_7258992861?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Карта 4. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

1. Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки в объявлениях о сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%. Полученные значения данной корректировки представлены в расчетной таблице далее.

2. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно

Данная корректировка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Таблица 13. Значение расходов в составе арендной ставки

Таблица 28. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов производственно-складской недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	8,1%	7,3%	8,9%
Водоснабжение и канализация	3,5%	2,9%	4,1%
Отопление	6,3%	5,8%	6,9%
Итого коммунальные платежи	18,0%	16,0%	19,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	2,6%	3,7%
Интернет и средства связи	1,9%	1,7%	2,2%
Охрана и обеспечение безопасности	3,7%	3,3%	4,1%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	3,3%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,4%	2,0%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи	17,9%	15,4%	20,4%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	10,4%	8,9%	11,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2024 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Операционные расходы», под ред. Лейфера Л. А.

Таблица 14. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	ЭР	ЭР	КП и ЭР	Нет	ЭР	Нет
Размер корректировки, %	-	0,0%	-18,0%	17,9%	0,0%	17,9%

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

3. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Значение корректировки на уторговывание принимается на среднем уровне в размере -10,02%.

Рисунок 4. Значение корректировки на уторговывание

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

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

4. Корректировка на условия финансирования и условия аренды

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку, отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

7. Корректировка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Рисунок 5. Значение корректировки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	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

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по месторасположению и окружению, корректировка не требуется.

8. Корректировка на вид использования

Данная корректировка отражает тот факт, что ставка аренды объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Рисунок 6. Значение корректировки

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

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

Таблица 15. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Вид использования	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс В	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А
Размер корректировки, %	-	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

9. Корректировка на тип объекта

Данная корректировка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

10. Корректировка на площадь

Данная корректировка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Рисунок 7. Значение корректировки

б) Арендная ставка

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ								
		<100	100–250	250–500	500–1000	1000–1500	1500–2000	2000–5000	5000–10000	10000>
	<100	1,00	1,10	1,20	1,31	1,42	1,57	1,71	1,84	1,99
	100–250	0,91	1,00	1,09	1,19	1,30	1,42	1,55	1,68	1,81
	250–500	0,83	0,92	1,00	1,09	1,19	1,31	1,42	1,54	1,66
	500–1000	0,77	0,84	0,92	1,00	1,09	1,20	1,31	1,41	1,52
	1000–1500	0,70	0,77	0,84	0,92	1,00	1,10	1,20	1,29	1,40
	1500–2000	0,64	0,70	0,77	0,83	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27
	2000–5000	0,59	0,64	0,70	0,77	0,83	0,92	1,00	1,08	1,17
	5000–10000	0,54	0,60	0,65	0,71	0,77	0,85	0,93	1,00	1,08
	10000>	0,50	0,55	0,60	0,66	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

Таблица 16. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	595,60/603,5	606,40	2 923,00	2 741,00	769,31	713,80
Корректировка на площадь, %	-	0,0%	31,0%	31,0%	0,0%	0,0%

11. Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике (все объекты находятся на надземных этажах), поэтому корректировка не применялась.

12. Корректировка на физическое состояние

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

13. Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

14. Корректировка на наличие ГПМ, оборудования

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

15. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Наличие ж/д ветки

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

18.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей.

Расчет арендной ставки осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, где$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах

Таблица 17. Расчет арендной ставки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	18 000	18 600	16 500	19 980	18 000
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	18 000	18 600	16 500	19 980	18 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	0,0%	-18,0%	17,9%	0,0%	17,9%
	Скорректированная арендная ставка	18 000	15 252	19 454	19 980	21 222
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,02%	-10,02%	-10,02%	-10,02%	-10,02%
	Скорректированная арендная ставка	16 196	13 724	17 505	17 978	19 096
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Скорректированная арендная ставка	16 196	13 724	17 505	17 978	19 096
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	16 196	13 724	17 505	17 978	19 096
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	16 196	13 724	17 505	17 978	19 096
7	Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	16 196	13 724	17 505	17 978	19 096
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	16 196	13 724	19 256	17 978	19 096
9	Корректировка на тип объекта	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 978	15 234	21 374	19 956	21 197
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 978	15 234	21 374	19 956	21 197
11	Корректировка на площадь	0,0%	31,0%	31,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 978	19 957	28 000	19 956	21 197
12	Корректировка на физическое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 978	19 957	28 000	19 956	21 197
13	Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 978	19 957	28 000	19 956	21 197
14	Корректировка на наличие ГПМ, оборудование	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	17 978	19 957	28 000	19 956	21 197
15	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку (наличие ж/д ветки)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год	17 978	19 957	28 000	19 956	21 197
-	Коэффициент вариации, %	18%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	4	5	2	3
-	Удельный вес аналога, %	28,037%	14,019%	11,215%	28,037%	18,692%
-	Итого арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС					20 536

18.4 Определение чистого операционного дохода

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения арендной ставки на арендопригодную площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком равной общей площади объекта оценки. Данное решение обосновано тем, что планировка помещений позволяет сдавать в аренду площади целиком или

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

блоками; согласно существующей рыночной практике для аналогичных помещений типична сдача в аренду совместно со вспомогательными помещениями.

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Корректировка на недозагрузку не применяется, так как объекты классифицируются как «light industrial». Эти объекты сдаются в аренду полностью одному арендатору, без деления на части, что исключает необходимость корректировки

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

Определение операционных расходов

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Уровень операционных расходов принят в размере 22,92% от потенциального валового дохода.

Таблица 18. Величина операционных расходов

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

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

Определение ставки капитализации

Уровень ставки капитализации был определен на основании данных анализа рынка, как значение 10,51%, учитывая местоположение и состояние объекта.

Таблица 19. Величина ставки капитализации

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации складских объектов класса «А»	12,82	10,51	15,13
Коэффициент капитализации складских объектов класса «В»	12,53	10,40	14,51

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Справедливая стоимость объекта недвижимости методом капитализации путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта (чистого операционного дохода) на общую ставку капитализации.

Таблица 20. Расчет справедливой стоимости

Показатель	Значение	Значение
Общая площадь, кв.м	595,6	603,5
Коэффициент арендопригодной площади	1,00	1,00
Арендопригодная площадь, кв.м	595,6	603,5
Итого арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с учетом НДС	20 536	20 536
Потенциальный валовый доход, руб. в год	12 231 242	12 393 476
Потери от недозагрузки, %	0,00%	0,00%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	12 231 242	12 393 476
Операционные расходы, руб. в год, в т.ч.:	-2 803 401	-2 840 585
Чистый операционный доход, руб. в год	9 427 841	9 552 891
Общая ставка капитализации, %	10,51%	10,51%
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	89 704 000	90 893 000
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.		180 597 000

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, согласно доходному подходу по состоянию на 15 апреля 2025 г. составляет с учетом НДС 180 597 000 руб.

19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

19.1 Описание методики оценки

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

1. Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок, следующая:
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор объектов-аналогов;
4. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
5. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

19.2 Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

19.3 Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип – объекты производственно-складского назначения;
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область, ММК-МБК.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 21. Описание аналогов и объекта оценки.

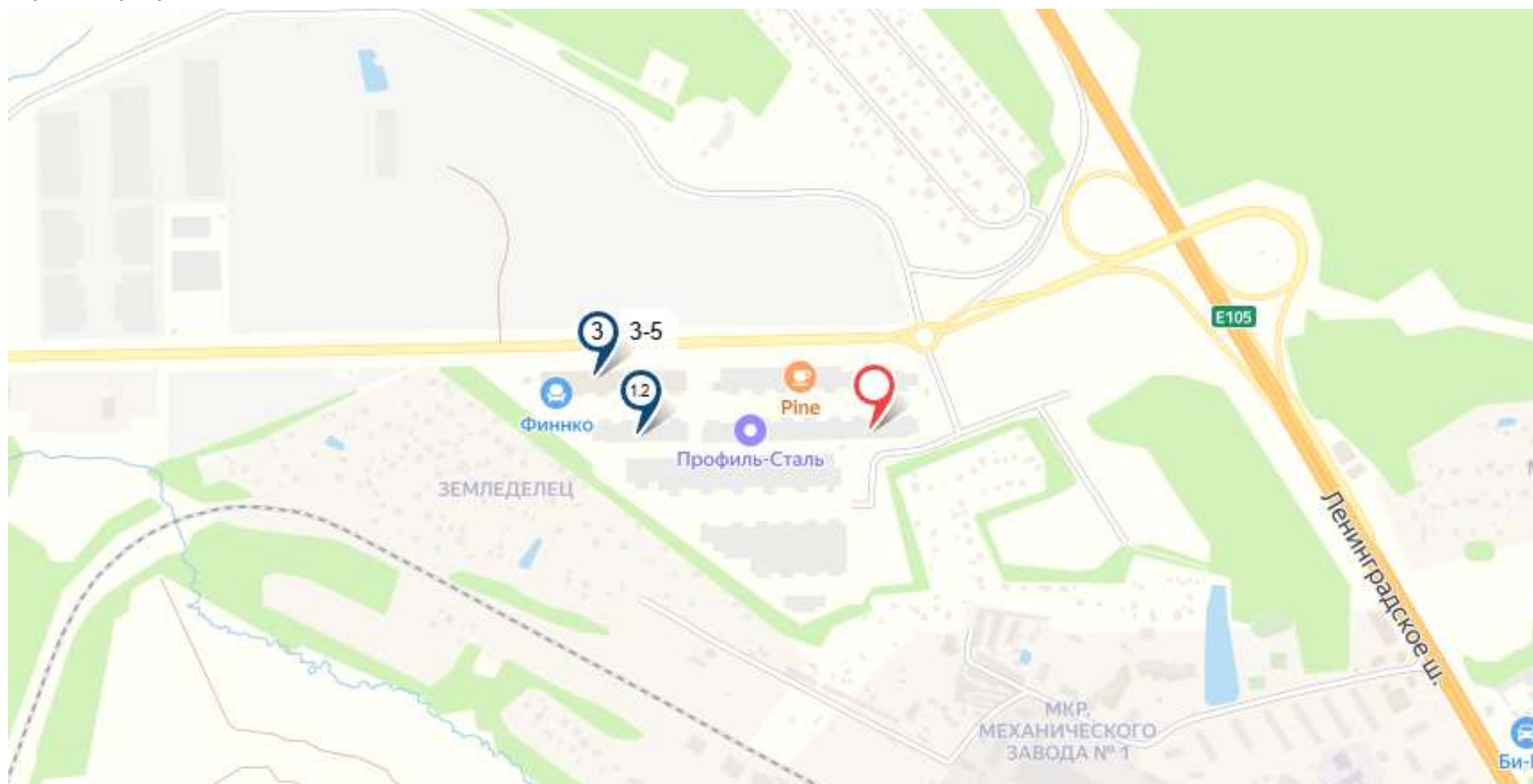
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.	Апрель 2025 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А	Московская область, Солнечногорск городской округ, Есипово индустриальный парк, 17А/2	Московская область, Солнечногорск городской округ, Есипово индустриальный парк, 17А/2	Московская область, Солнечногорск городской округ, Есипово индустриальный парк, 17А/1	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Ложки, 2Б	Московская обл., г.о. Солнечногорск, индустриальный парк Есипово
Ценовая зона	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК	ММК-МБК
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А	Производственно-складское с административными помещениями, класс А
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	Этаж № 1, Антресоль	Этаж № 1, Антресоль	1	1	1	1	1

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Общая площадь, кв. м	595,60	603,50	550,00	1 000,00	1 212,00	606,40	791,47
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие ГПМ, оборудования	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Цена предложения, руб.	-	-	71 500 000	130 000 000	175 740 000	87 928 000	110 805 800
Налоги, не включенные в стоимость	-	-	-	-	-	-	-
Интернет-сайт	-	-	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/313566928/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/309966645/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/314190200/	https://www.avito.ru/povarovokommercheskayanedvizhimost/industrialnyypark_esipovo_pomeschenie_60640_m2_v_psk_gotovo_k_vezdu_4688266161?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/povarovokommercheskayanedvizhimost/sklad_791.47_m_4218639650?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnR5bW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Карта 5. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

1. Налоги, не включенные в базовую цену

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные цены/арендные ставки в объявлениях о продаже/сдаче в аренду помещений могут быть указаны с различным составом налогов. Для дальнейших расчетов удельные цены/арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе. Если состав налогов у объекта оценки и аналогов не имеет различий, корректировка принимается равной 0%.

2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Значение корректировки на уторговывание принимается на среднем уровне в размере -10,80%.

Рисунок 8. Значение корректировки на уторговывание

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

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

3. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.).

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Рисунок 9. Значение корректировки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,06	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

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

7. Корректировка на вид использования

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

8. Корректировка на тип объекта

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

9. Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике (все объекты находятся на надземных этажах), поэтому корректировка не применялась.

10.Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Рисунок 10. Корректировка на площадь

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

Источник: Справочник АБН-Консалт, 8-е изд., 2025 г.

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	595,60/603,50	550,00	1 000,00	1 212,00	606,40	791,47
Корректировка на площадь, %	-	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%

11.Корректировка на физическое состояние

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

12.Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки внутренних помещений оказывает влияние на их стоимость. Объекты коммерческой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

13.Корректировка на наличие ГПМ, оборудования

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

14.Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Наличие ж/д ветки

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данной характеристике, поэтому корректировка не применялась.

19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу (50:09:0020718:1288)

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения с учетом НДС, руб.	71 500 000	130 000 000	175 740 000	87 928 000	110 805 800
-	Общая площадь, кв. м	550,00	1 000,00	1 212,00	606,40	791,47
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	130 000	130 000	145 000	145 000	140 000
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	130 000	130 000	145 000	145 000	140 000
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
9	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
10	Корректировка на площадь	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
11	Корректировка на физическое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
12	Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
13	Корректировка на наличие ГПМ, оборудования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
-	Коэффициент вариации, %					7%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	2	2	1	1
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	12,50%	12,50%	25,00%	25,00%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС					126 274
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					595,60
-	Стоимость объекта оценки (единый объект недвижимости), руб. с учетом НДС					75 209 000

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Таблица 24. Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу (50:09:0020718:1289)

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения с учетом НДС, руб.	71 500 000	130 000 000	175 740 000	87 928 000	110 805 800
-	Общая площадь, кв. м	550,00	1 000,00	1 212,00	606,40	791,47
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	130 000	130 000	145 000	145 000	140 000
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	130 000	130 000	145 000	145 000	140 000
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
4	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
9	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	115 960	129 340	129 340	124 880
10	Корректировка на площадь	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
11	Корректировка на физическое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
12	Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
13	Корректировка на наличие ГПМ, оборудования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Скорректированная удельная цена	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м., руб.	115 960	127 556	142 274	129 340	124 880
-	Коэффициент вариации, %					7%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	2	2	1	1
-	Удельный вес аналога, %	25,00%	12,50%	12,50%	25,00%	25,00%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС					126 274
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					603,50
-	Стоимость объекта оценки (единый объект недвижимости), руб. с учетом НДС					76 206 000

Таблица 25. Итоговая стоимость по сравнительному подходу*

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС
1	Помещение (Бокс) № 7 – нежилое помещение, общей площадью 595,6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1288, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 7.	50:09:0020718:1288	595,60	75 209 000
2	Помещение (Бокс) № 8 – нежилое помещение, общей площадью 603,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1289, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 8.	50:09:0020718:1289	603,50	76 206 000
	Итого			151 415 000

*с учетом земельного участка

Таким образом, справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, по состоянию на 15 апреля 2025 г. в рамках сравнительного подхода составляет с учетом НДС: 151 415 000 руб.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 26. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	Ограниченность и неоднородность выборки аналогов; Неполнота описания аналогов в доступных источниках; Скидка на торг; Корректировки.
Доходный подход	Прогноз арендных ставок; Коэффициент загрузки; Операционные затраты; Текущая доходность.
Затратный подход	Затраты на строительство; Цены на материалы; Величина износа.

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (п. 14 ФСО I, п. 4 ФСО IV, п. 30 ФСО №7)», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2024 г.

Таблица 27. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта недвижимости (50:09:0020718:1288)*

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта	Производственно-складские объекты		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка	Активный рынок	Активный рынок	-

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Степень неопределенности результатов оценки, %		13,3%	14,7%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		75 209 000	89 704 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	65 206 203	76 517 512	-
	максимум	85 211 797	102 890 488	-

*с учетом земельного участка

Таблица 28. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта недвижимости (50:09:0020718:1289)*

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Производственно-складские объекты		Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		13,3%	14,7%	-
Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке		76 206 000	90 893 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	66 070 602	77 531 729	-
	максимум	86 341 398	104 254 271	-

*с учетом земельного участка

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 2. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке (50:09:0020718:1288)

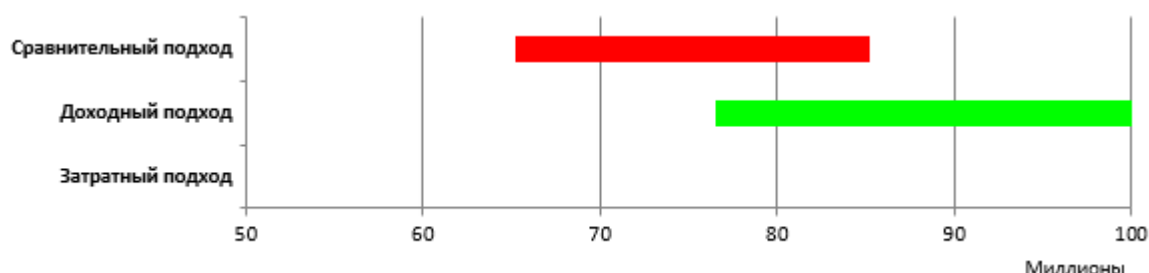
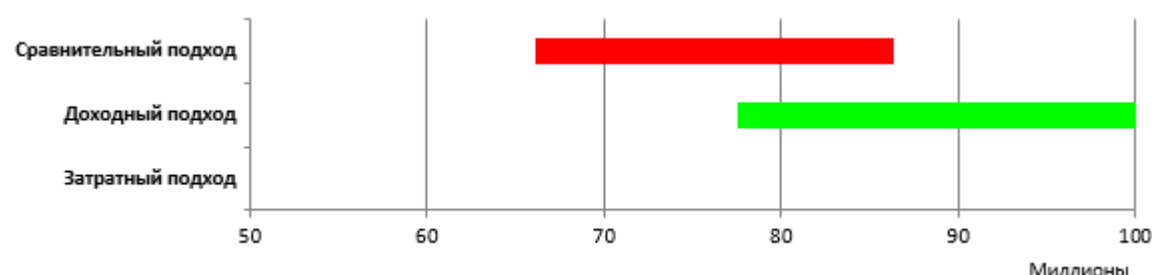


Диаграмма 3. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке (50:09:0020718:1289)



Поскольку интервалы стоимости доходного подхода и сравнительного пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

20.3 Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

- Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
- Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);
- Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.
- Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую стоимость объекта оценки.

Таблица 29. Расчет итоговой стоимости (50:09:0020718:1288)

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	89 704 000	75 209 000	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	0,5

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	1
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость ЕОН, руб. с учетом НДС	82 500 000		

Таблица 30. Расчет итоговой стоимости (50:09:0020718:1289)

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	90 893 000	76 206 000	0
Критерий	Баллы		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	1
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	0,5
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	1
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	1
Итого суммы баллов	20	20	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
Итоговая справедливая стоимость ЕОН, руб. с учетом НДС	83 500 000		

Таблица 31. Итоговая справедливая стоимость пообъектно

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС ³
1	Помещение (Бокс) № 7 – нежилое помещение, общей площадью 595,6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1288, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 7.	50:09:0020718:1288	595,60	60 472 500	50 393 750
2	Земельный участок Помещения (Бокса) № 7, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово, площадью 820 +/- 6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1265, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости 50:09:0020718:1201, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: для размещения объектов капитального строительства.	50:09:0020718:1265	820,00	22 027 500	22 027 500

³ Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость, руб. без учета НДС ³
3	Помещение (Бокс) № 8 – нежилое помещение, общей площадью 603,5 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1289, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости 50:09:0020718:1201, расположенное на Этаже № 1, Антресоль № на отметке +3.600, по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Ложки, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 8.	50:09:0020718:1289	603,50	61 205 500	51 004 583
4	Земельный участок Помещения (Бокса) №, расположенный по адресу: Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово, площадью 824 +/- 6 кв.м., кадастровый номер: 50:09:0020718:1266, номер кадастрового квартала 50:09:0020718, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости 50:09:0020718:1201, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; виды разрешенного использования: для размещения объектов капитального строительства.	50:09:0020718:1266	824,00	22 294 500	22 294 500
Итого				166 000 000	145 720 333

***Процент стоимости, приходящийся на земельный участок**

Активный и неактивный рынок (Различные данные)	Среднее значение
Тип предложения не указан	
Процент стоимости, приходящейся на земельный участок в арендной ставке отдельно стоящего здания	26,70%

Источник: Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №23. По состоянию на 01.01.2025 г. (для даты оценки недвижимости в пределах первого полугодия 2025 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 23/1-2025Н)

Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка объектов капитального строительства

Территория: Московская область

Таким образом, итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, по состоянию на 15 апреля 2025 г. составила*:

166 000 000 (Сто шестьдесят шесть миллионов) руб. с учетом НДС (20%), или

145 720 333 (Сто сорок пять миллионов семьсот двадцать тысяч триста тридцать три) руб. без учета НДС.

**Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425





Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425





Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425





Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

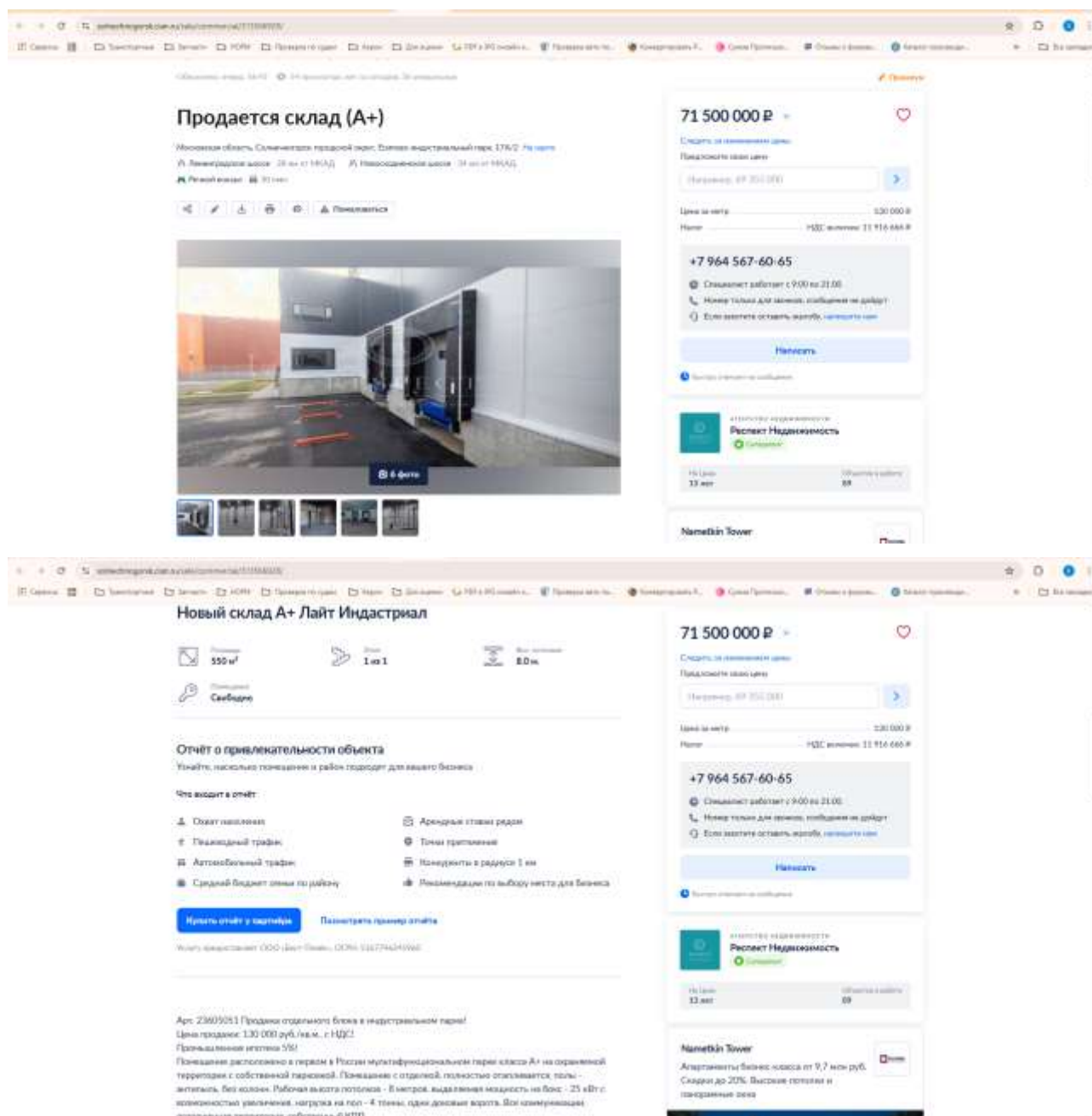
Отчет: 8642/0425



Все аналоги, где стоит дата – сегодня/вчера – актуальны на дату оценки.

Сравнительный подход.

Аналог №1



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/313566928/>

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Аналог №2

Продается склад (А)

Московская область, Солнечногорский район, Боровское шоссе, 17 км 2 / 1-й этаж
 (А) Земельный участок: 30 кв. м (МКАД) (А) Земельный участок: 30 кв. м (МКАД)
 (А) Земельный участок: 30 кв. м (МКАД)

Площадь: 1000 кв. м

5 фото

Складская площадь 1000 Есипово

130 000 000 Р

Смотреть за изменениями цены

Поделись со своим другом

Например: 123 100 000

Цена за метр: 130 000 Р

Налог: НДС включено 21 866 888 Р

+7 964 567-60-65

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщений не будет

Если хотите оставить заявку, нажмите на ссылку

Написать

Получить информацию по объекту

и получить информацию по объекту

Ресепт Недвижимости

13 лет

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Symphony 34

Распределены 0% на готовые квартиры с повышенной отделкой и мебелью с итальянской техникой

MR

Площадь: 1 000 кв. м

Этаж: 1 из 1

Высота: 8.0 м

Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько перспективен и выгоден объект для своего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Темпы прироста
- Нахождение в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет с картой

Посмотреть пример отчета

Уникальный номер: 309966645 (Есипово, ОГРН: 1107788219960)

Акт: 23050190 Предварительно в индустриальном парке Боровское 1000 кв. м на нов. 110 млн офисные помещения

Помещение расположено в парке в Ростке многофункциональном парке класса А+ на охраняемой территории с собственной парковкой. Помещение с полной отделкой, отапливается, полы - антивибро, без колебаний. Высота потолков - 8 метров, разделенная на зоны - 25 кв. м с бордюрами, усиленной, нагрузка на пол - 4 тонны, для всех видов грузов. Все коммуникации, оптоволоконная территория, собственный ИТ-П. Возможно приобрести производственно-складское помещение на выгодных условиях о ипотеку. Объект находится на севере Московской области, Боровское, Ленинградское шоссе, в 30 км от МКАД. Сделка объекта 4 кв. 2024 года.

130 000 000 Р

Смотреть за изменениями цены

Поделись со своим другом

Например: 123 100 000

Цена за метр: 130 000 Р

Налог: НДС включено 21 866 888 Р

+7 964 567-60-65

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщений не будет

Если хотите оставить заявку, нажмите на ссылку

Написать

Получить информацию по объекту

и получить информацию по объекту

Ресепт Недвижимости

13 лет

Специалист работает с 9:00 по 21:00

Symphony 34

Распределены 0% на готовые квартиры с повышенной отделкой и мебелью с итальянской техникой

MR

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/309966645/>

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Аналог №3

Продается свободное назначение, 1 212 м²
в производственно-складском комплексе «в
индустриальном парке Есипово 17А/1»

Максимальная площадь: 33 км от МКАД | Минимальная площадь: 31 км от МКАД

В 8 фото

175 740 000 Р

Смотреть по сниженным ценам

Цена за метр: 145 000 Р

Налог: НДС включен: 39 210 000 Р

+7 985 719-23-67

Специалист работает с 9:00 до 18:00

Можно только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите на чат

ИНТЕРЕС К НЕДВИЖИМОСТИ

COREXP

По Дому: 7 лет

Участков в районе: 342

Складская недвижимость

Смотреть

Symphony 34

Распределенная ОЗ на готовые квартиры с
применением отделочных и мебельных
итальянской техники

MR

Продажа 1 212 м²

План: 1 из 2

Помещение: Свободно

Отчет о привлекательности объекта

Укажите, насколько перспективен и район подходит для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Архитектурный стиль района
- Темная парковка
- Безопасность в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет у партнера

Посмотреть пример отчета

Узнать, какой процент от 1000 инвесторов, ООО «АЛ·КОНСАЛТ»

Преимущества производственного назначения. Склад готов к работе.

Лучшее предложение в городе Москва

ЗАВОДО: прямая продажа от собственника, без комиссии для покупателей

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Температура: Сухой склад

Автоматическая климатическая система кондиционирования

Удаленность: 33 км от МКАД

Близлежащие районы: Ленинградское

Общая площадь комплекса: 7 993,22 кв.м.

175 740 000 Р

Смотреть по сниженным ценам

Цена за метр: 145 000 Р

Налог: НДС включен: 39 210 000 Р

+7 985 719-23-67

Специалист работает с 9:00 до 18:00

Можно только для звонков, сообщения не придет

Если хотите оставить заявку, нажмите на чат

ИНТЕРЕС К НЕДВИЖИМОСТИ

COREXP

По Дому: 7 лет

Участков в районе: 342

Складская недвижимость

Смотреть

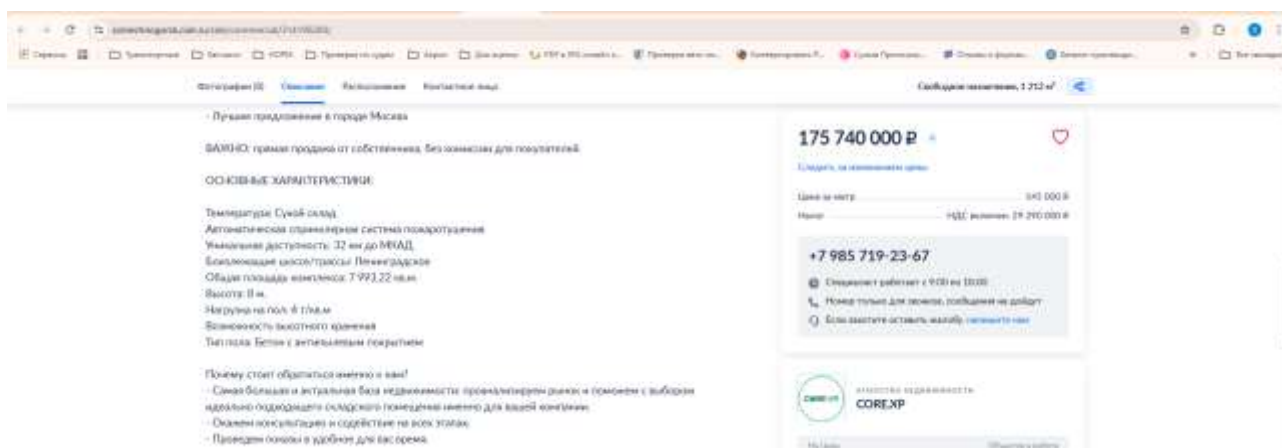
Symphony 34

Распределенная ОЗ на готовые квартиры с
применением отделочных и мебельных
итальянской техники

MR

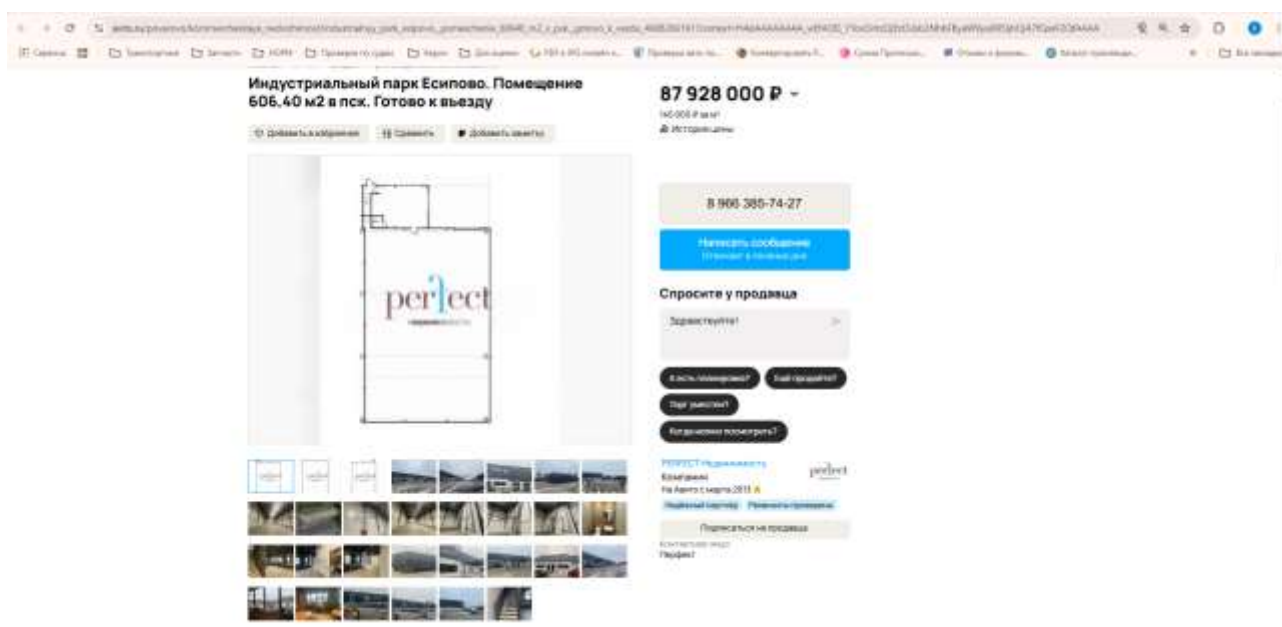
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/314190200/>

Аналог №4



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

О помещении

Видо сучаєк:
Стандартный этаж
Общая площадь: 606.4 м²
Этаж: I

Высота потолков: 8 м
Отделка: чистовая
Тип отделки: прокатная

87 928 000 Р

на 606.4 кв.м.
История цен

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение:

- Продуктивность объекта
- Потенциал роста
- Близость к конкурентам
- Это выгодно и работникам рынка

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Заказать отчёт в формате PDF](#)

Расположение

Москва, г. Москва, район Савёловский, д. Ленинский пр., 26

[Посмотреть карту»](#)

Описание

Поддержка производственно складского бизнеса в головном корпусе фабрики. Статус помещения: ГОТОВО К ВЕДЕНИЮ. Общая площадь: 606.40 кв.м. Распределение площади на офис и Производсто: 496,6 кв.м - производство. Офис: 110,8 кв.м.

Транспортная сеть – примыкание к дорогам общего пользования, собственный выезд с КПП. Электроснабжение – централизованное, собственная трансформаторная подстанция. Водоснабжение и водоотведение – присоединение к центральному источнику водоснабжения и водоотведения. Теплоснабжение – отопительные сети связи, МНОГО операторов из территории. Связь, интернет – подключение к сетям общего пользования, собственный выезд с КПП. Все подключения в сети – в готовом к эксплуатации Помещении. Стандартные подключения: 25 кВт на объект. Помещение, 0.3 куб.м водоснабжения и водоотведения, оптика заведена в Помещение, отопление выполнено в Помещении. Дополнительные условия обсуждаются.

87 928 000 Р

на 606.4 кв.м.
История цен

О здании

Тип здания: другой

Полное название:

87 928 000 Р

на 606.4 кв.м.
История цен

https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/industrialnyy_park_esipovo._pomescheni_e_60640_m2_v_psk._gotovo_k_vezdu_4688266161?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IitiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №5

Склад, 791.47 м²

110 805 800 Р

8 966 386-24-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вам понравился? Нет понравил? Нет интерес? Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Вид: с улицы

Отделенный вход: есть

Общая площадь: 791.47 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 8 м

Пол: бетонный

Мощность электросети: 25 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип грунта: продажа

Расположение

Московский обл., г.о. Солнечногорск, рудничный парк, Солнц

110 805 800 Р

8 966 386-24-36

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вам понравился? Нет понравил? Нет интерес? Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Вашему вниманию предлагается прекрасный объект индустриальной недвижимости! Цифровой транзитный кластер. Здесь с легкостью можно разместить производство, склады, шоу-рум, автосервис, сервис для энтузиастов и т.д.

30 км от МКАД по Ленинградскому шоссе и в 4 км от МКАД

БАЗИЗ Склад ввержен в эксплуатацию и готов к загрузу!

Вид: 791.47 м²

Производственно-складская площадь: 689.79 м²

Административно-офисная часть: 110.71 м²

Без колонн!

Высота потолков: 8 м

Пол: бетонный, 4 см

Ворота: на откатке «О»

Электроснабжение: от 25 кВт (возможность увеличения абсорбентов)

Отопление: водоснабженно водоснабжением

Приточная вентиляция

Пожарная сигнализация

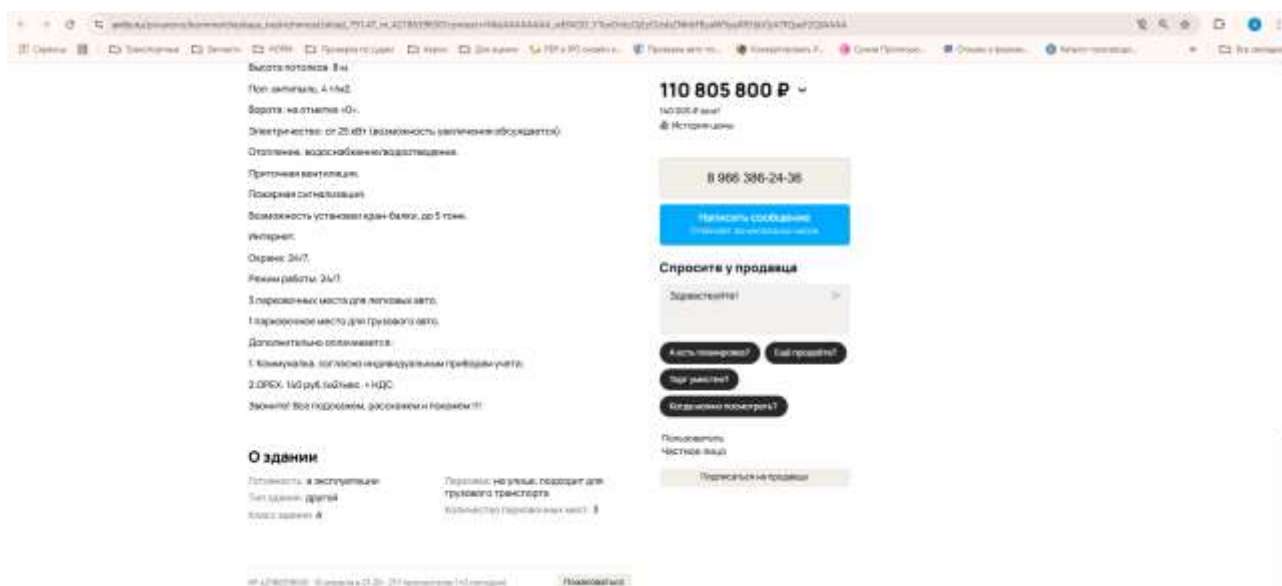
Возможность установки кран-балки, до 5 тонн

Учреждение: 34/7

Режим работы: 24/7

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

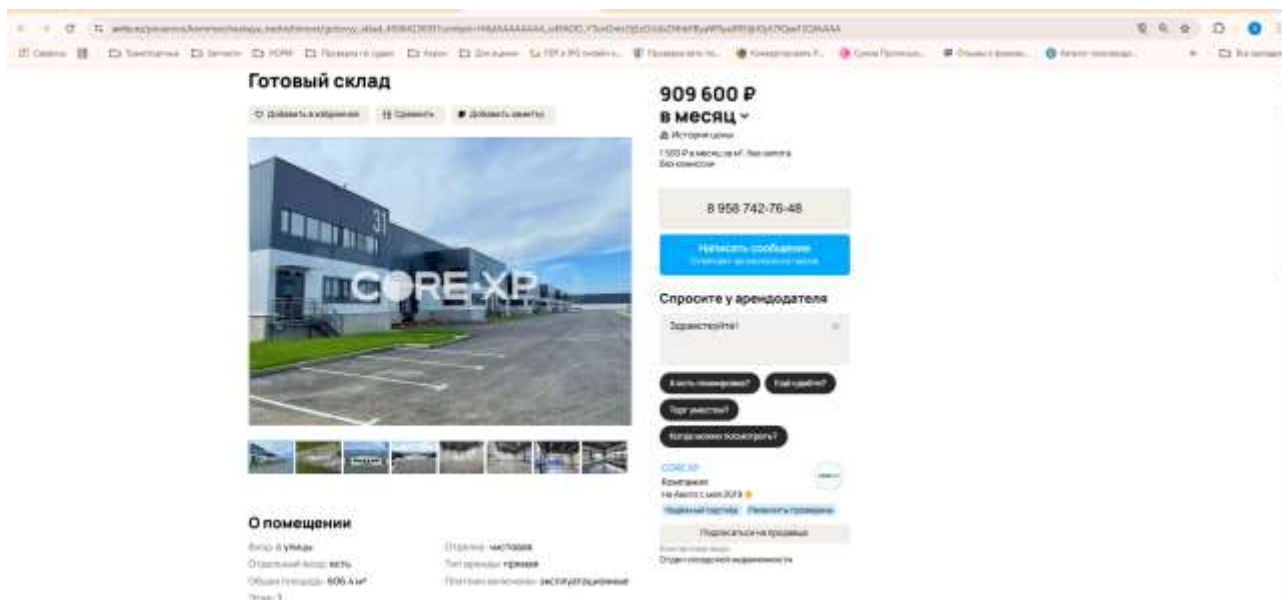


https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_791.47_m_4218639650?context=H4sIAAAAAAAAA_wEaOD_YToxOntzOjEzOiIsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Все аналоги, где стоит дата – сегодня/вчера – актуальны на дату оценки.

Доходный подход.

Аналог №1



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Адрес: Московская область, г.о. Солнечногорск, индустриальный парк: Ботевая, ТНП

Расположение

Описание

Аренда качественных производственных помещений. Склад готов к выводу

Пункт назначения в городе Москва

ВАЖНО! прямая аренда от собственника, без комиссии для арендаторов

ОСНОВНЫЕ КАРИТЕРИСТИКИ:

Температура: Сухой склад

Автоматизированная система пожаротушения

Уникальная доступность: 32 км до МКАД

Близость к автодорогам: Ленинградское

Общая площадь комплекса: 7 995,22 кв.м

Высота: 8 м

Нагрузка на пол: 4 т/кв.м

Возможность высотного хранения

Тип пола: бетон с антистатическим покрытием

Почему стоит обратиться именно к нам?

- Самые большие и актуальная база недвижимости: прозрачная рыночная цена с выбором идеально подходящего складского помещения именно для вашей компании
- Оказываем консультацию и поддержку на всех этапах
- Проводим показы в удобное для вас время

Закажите и мы оперативно организуем показ и ответим на все интересующие Вас вопросы!

Номер объекта: #21530058123517

909 600 Р
В МЕСЯЦ

Встретимся?

1 500 Р в месяц за м². Без налога. Без комиссии

8 958 742-76-48

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш телефон?

Ваш e-mail?

Ваша компания?

СООБЩЕНИЕ

Комментарий

Написать сообщение

Подписаться на новости

Открыть старую версию

Адрес: Московская область, г.о. Солнечногорск, индустриальный парк: Ботевая, ТНП

Расположение

Описание

Аренда качественных производственных помещений. Склад готов к выводу

Пункт назначения в городе Москва

ВАЖНО! прямая аренда от собственника, без комиссии для арендаторов

ОСНОВНЫЕ КАРИТЕРИСТИКИ:

Температура: Сухой склад

Автоматизированная система пожаротушения

Уникальная доступность: 32 км до МКАД

Близость к автодорогам: Ленинградское

Общая площадь комплекса: 7 995,22 кв.м

Высота: 8 м

Нагрузка на пол: 4 т/кв.м

Возможность высотного хранения

Тип пола: бетон с антистатическим покрытием

Почему стоит обратиться именно к нам?

- Самые большие и актуальная база недвижимости: прозрачная рыночная цена с выбором идеально подходящего складского помещения именно для вашей компании
- Оказываем консультацию и поддержку на всех этапах
- Проводим показы в удобное для вас время

Закажите и мы оперативно организуем показ и ответим на все интересующие Вас вопросы!

Номер объекта: #21530058123517

909 600 Р
В МЕСЯЦ

Встретимся?

1 500 Р в месяц за м². Без налога. Без комиссии

8 958 742-76-48

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ваш телефон?

Ваш e-mail?

Ваша компания?

СООБЩЕНИЕ

Комментарий

Написать сообщение

Подписаться на новости

Открыть старую версию

https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_sklad_4566423693?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Аналог №2

Склад А класса со стеллажами, 2923 м²

1550 Р

в месяц за м²

История цен

1550 Р в месяц за м², залог 4 530 000 Р, без комиссии

8 958 604-06-22

Посмотреть

Калькулятор

Подать заявку

Подписаться на новости

О помещении

Вид: с улицы

Общая площадь: 2923 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 12 м

Отопление: без отопления

Мощность, кВт: 20 кВт

Отопление: радиаторное

Тип дренажа: прямой

Арендная ставка: 11 руб/м²

Расположение

Московская обл., г.д. Мendenleevo, д. Липовый, 13/1

Посмотреть карту

Описание

Предлагаю аренду складского помещения класса А, площадью 2923 м² в Московской области, деревня Мendenleevo.

Установлены стеллажи, количество паллетных мест - 3718.

Высота паллетной - 12 м

Шаг колонн - 12x24 м

Видовая нагрузка - 6 т/м²

Нагрузка на пол - 9 тонн/м²

Пол с антивибрационными свойствами

Спроектирована система вентиляции

Ставка: 1550 руб/м² в месяц (включая НДС, электроэнергия и коммунальные платежи).

Аренда от собственника, без комиссии.

О здании

Тип здания: другой

Планировка: не указана

1550 Р

в месяц за м²

История цен

1550 Р в месяц за м², залог 4 530 000 Р, без комиссии

8 958 604-06-22

Посмотреть

Калькулятор

Подать заявку

Подписаться на новости

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klassa_o_stellazhami_2923_m_4142649355?context=H4slAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Склад в Рождествено

[Добавить в избранное](#) [Сохранить](#) [Добавить заметки](#)

1 375 Р
в месяц за м² ▼

История цены
1 375 Р в месяц за м², всего 3 768 875 Р.
Всего объектов

8 958 721-05-04

[Написать сообщение](#)
Отправить заявку Отменить

Спросите у арендодателя

Задать вопрос!

Есть комментарий? Или ответ?

Получить уведомление

Подпишитесь на новости

О помещении

Вид с улицы

Высота потолка: 8 м

Общая площадь: 2741 м²

Тип здания: промышлен.

Этаж: 1

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_v_rozhdestveno_4938186766?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №4

Склад все включено

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку




О помещении

Вход: 6 уровней
Общая площадь: 770 м²
Этаж: 1

Высота потолка: 8 м
Отрасль: офисная
Тип здания: прямая

1 282 166 Р
в месяц

История цен

1 565 Р в месяц м², всего 1 282 166 Р, 800 кв.м

8 992 125-75-45

Написать объявление
Только для зарегистрированных

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Как сдать?

Нужен ли?

Можно ли построить?

Посмотреть
Калькулятор
Написать письмо
Позвонить по телефону

Подписаться на новости

Контактное лицо
Геннадий Владимирович

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Лоски, 18А

Показать карту

Описание

Арт. 60566088

Прямая аренда от собственника. Московская область, городской округ Солнечногорск, индустриальный парк Солнечный, 0,7 км. МКАД, 3,5 км. М-10, 7 км. МКАД, 31,6 км.

Класс А. Год постройки 2024 г. Сдан в эксплуатацию. Общая площадь Помещения - 768,31 м². Основное помещение склад - 698,83 м² (высота потолка 8 м). Административное помещение в два этажа - 70,51 м². Колонки нет. Проклеи пол, утеплит, полы наливные с нагрузкой 4 тонны на квадратный метр.

Офис с отделением упаковки склада.

- Водоснабжение электрическая мощность на Помещение - 25 кВт
- Канализация канализация электрическая - 2 кВт (горючие канализации)
- Водоснабжение мощность водоснабжения ТВС и ХВС на Помещение - 0,7 м³/сут.
- Объемно-планировочное решение: бытовая канализация на Помещение - 0,3 м³/сут.
- Пожарно-техническая классификация здания: Пожарная сигнализация есть.
- Системные системы автоматического пожаротушения.
- Ограничение сигнализация есть.
- Автоматическая система водоснабжения обеспечивается из 2 скважин (механизированной), так же используется для обеспечения 2 пожарных резервуаров на территории комплекса.
- Собственные инженерно-технические системы сооружения для канализации и сброса в сеть общ.б.
- степень огнестойкости Стронеж - 0.
- класс конструктивной пожарной опасности - С0.
- класс функциональной пожарной опасности - Ф6.1, Ф6.2, Ф6.3.

Приточная вентиляция: есть. Пожарная сигнализация: есть. Ограничительные системы автоматического пожаротушения.

1 282 166 Р
в месяц

История цен

1 565 Р в месяц м², всего 1 282 166 Р, 800 кв.м

8 992 125-75-45

Написать объявление
Только для зарегистрированных

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Как сдать?

Нужен ли?

Можно ли построить?

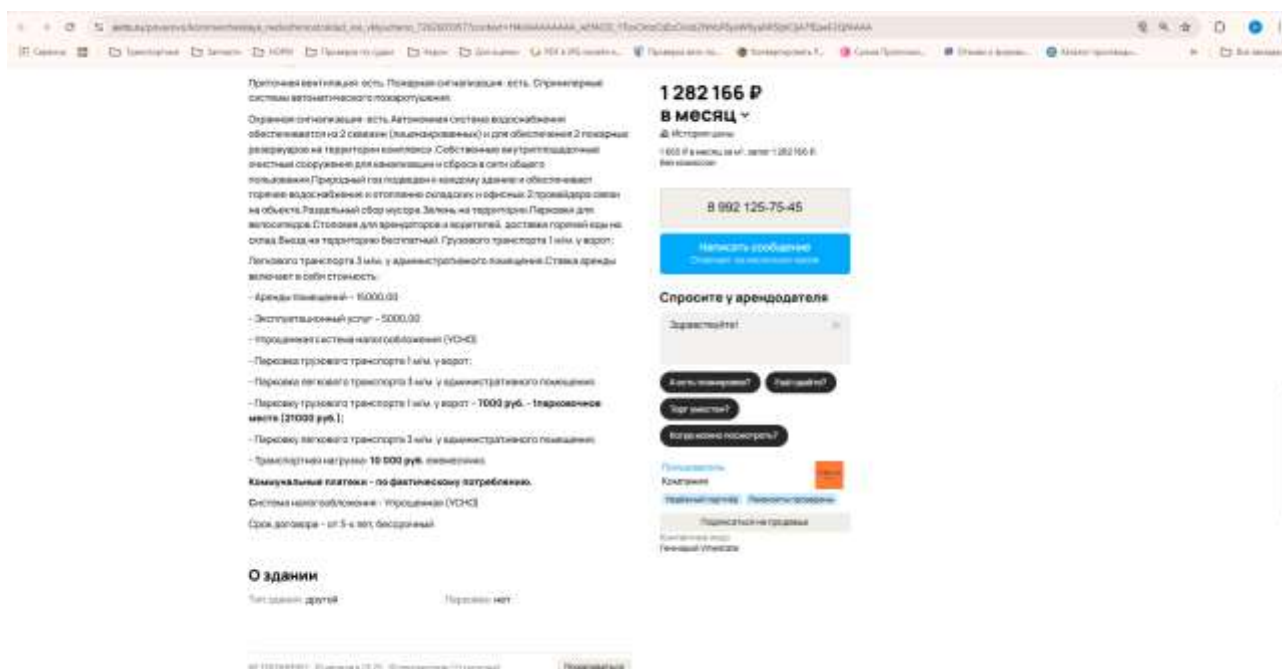
Посмотреть
Калькулятор
Написать письмо
Позвонить по телефону

Подписаться на новости

Контактное лицо
Геннадий Владимирович

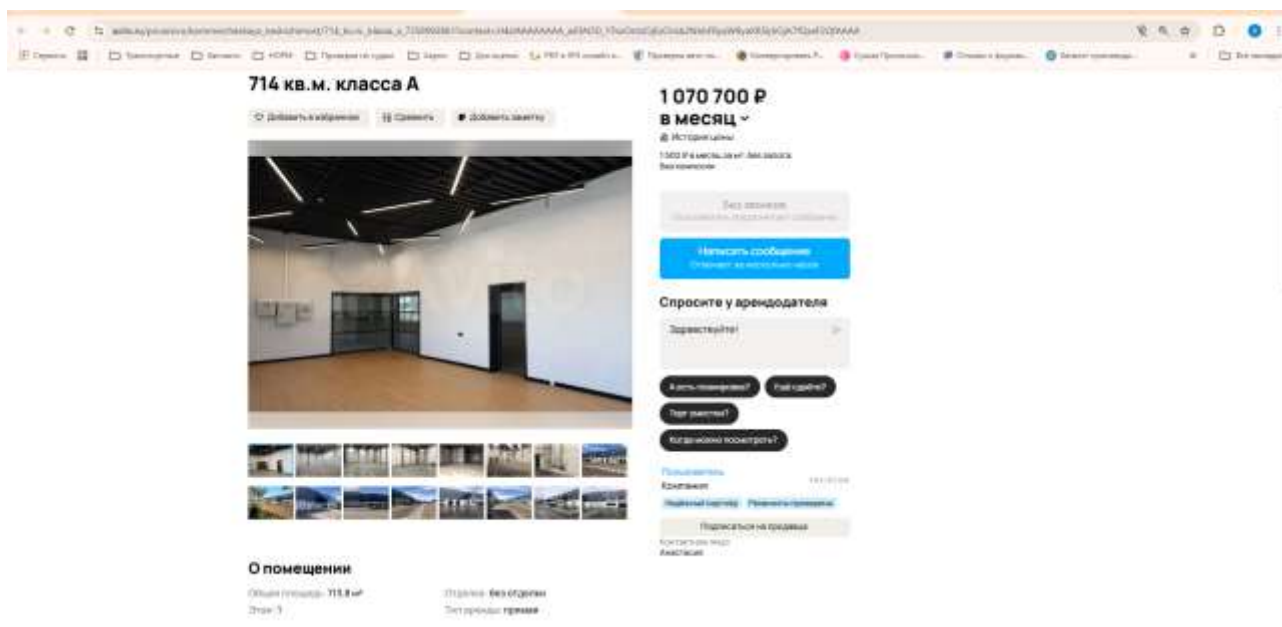
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425



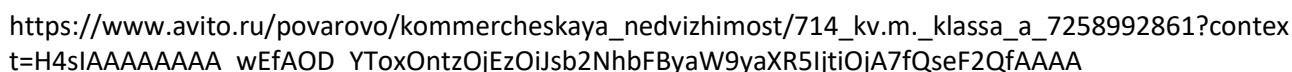
https://www.avito.ru/povarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_vse_vklyucheno_7262683957?cont_ext=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №5



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Федеральный публично-правовой сервис «Роскадастр» по Московской области
полное наименование органа регистрации недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.04.2025, поступившего на рассмотрение 01.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I Лист I

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81071784			
Кадастровый номер:	50:09:0020718:1265		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020718		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово		
Площадь:	820 +/- 6		
Кадастровая стоимость, руб.:	1246219.6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0020718:1201		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020718:999		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов капитального строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	Мартынов Виктор Михайлович, СНИЛС 010-106-532 61, договор на выполнение кадастровых работ от 10.05.2023 № 6/н, дата завершения кадастровых работ: 10.05.2023		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001400312142214040701122740031010 Подпись: 9F4DFA4A4A1C17306A1C05D48279A4441010 РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.05.2025	инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

[illegible][illegible]

Отчет: 8642/0425

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2. Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81071784			
Кадастровый номер:		50:09:0020718:1265	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МЕДИНВЕСТ ГЛОБАЛ", ИНН: 9701172526
	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	Собственность: 50:09:0020718:1265-50/416/2023-7 27.07.2023 11:46:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Пропорции 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: 0000000001-0023644007172700070000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 30.03.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81071784			
Кадастровый номер:		50:09:0020718:1265	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000001-0023644007172700070000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 30.03.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Рисунок 3. Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Primer 3.1. Hacer 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

REFERENCES

Отчет: 8642/0425

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8				
01.04.2025г. № КУИН-001/2025-81071784				
Кадастровый номер:		50:09:0020718:1265		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	505454.03	2164785.71	Иные способы закрепления границ	0.06
2	505454.03	2164803.71	Иные способы закрепления границ	0.06
3	505430.84	2164803.71	Иные способы закрепления границ	0.06
4	505407.99	2164803.71	Иные способы закрепления границ	0.06
5	505407.99	2164786.01	Иные способы закрепления границ	0.06
6	505438.72	2164786.01	Иные способы закрепления границ	0.06
7	505438.72	2164785.71	Иные способы закрепления границ	0.06
1	505454.03	2164785.71	Иные способы закрепления границ	0.06

[illegible]

ВНЕШНЕ-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.04.2025, поступившего на рассмотрение 01.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81072215			
Кадастровый номер:	50:09:0020718:1266		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020718		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, городской округ Солнечногорск, территория Индустриальный парк Есипово		
Площадь:	824 +/- 6		
Кадастровая стоимость, руб.:	1251499.44		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0020718:1201		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020718:999		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов капитального строительства		
Сведения о кадастровом номере:	Мартьянов Виктор Михайлович, СНИЛС 010-106-532 61, договор на выполнение кадастровых работ от 10.05.2023 № 6/п, дата завершения кадастровых работ: 10.05.2023		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000000000-0000000000-0000000000 Владелец: ФГБОУ ВПО «СГАУ» СКО Идентификация: 0000000000-0000000000-0000000000 Дата действия: с 01.06.2014 по 30.06.2020	
ПОЛНОЕ НАИМенование организации		инициалы, фамилия

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

[illegible][illegible]

Отчет: 8642/0425

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2. Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81072215			
Кадастровый номер:		50:09:0020718:1266	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "МЕДИНВЕСТ ГЛОБАЛ", ИНН: 9701172526
	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	Собственность: 50:09:0020718:1266-50/416/2023-7 27.07.2023 11:46:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Пропорции 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

ПОДПИСЬ И НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФИО
----------------------------------	--	--	---------------

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81072215			
Кадастровый номер:		50:09:0020718:1266	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

ПОДПИСЬ И НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФИО
----------------------------------	--	---	---------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Рисунок 3. Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81072215			
Кадастровый номер:		50:09:0020718:1266	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
Подпись и наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов Сергей Александрович Выполнение функций государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: «Земельный кадастр»	
		Инициалы, фамилия	

Рисунок 3.1. Инст. 7

Земельный участок вид объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
01.04.2025г. № КУИИ-001/2025-81072215									
Кадастровый номер: 50.09.0020718.1266									
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	Номер точки начала линии	Номер точки конца линии	Дирекционный угол	Горизонтальное приложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1.1.1	1.1.2	90°0'0"	17,7	данные отсутствуют	50.09.0020718.1262	адрес отсутствует		
2	1.1.2	1.1.3	180°0'0"	15,31	данные отсутствуют	50.09.0020718.1265	адрес отсутствует		
3	1.1.3	1.1.4	90°0'0"	0,3	данные отсутствуют	50.09.0020718.1265	адрес отсутствует		
4	1.1.4	1.1.5	180°0'0"	30,73	данные отсутствуют	50.09.0020718.1265	адрес отсутствует		
5	1.1.5	1.1.6	270°0'0"	18	данные отсутствуют	50.09.0020718.1262	адрес отсутствует		
6	1.1.6	1.1.1	0°0'0"	46,04	данные отсутствуют	50.09.0020718.1262, 50.09.0020718.1267	адрес отсутствует		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000040C8-01-00704420E7F72D960770 Владелец: ФГБОУ ВПО «СГУ им. Ю. И. Фомина» РЕГИСТРАЦИЯ ЗАДАЧА К КАТЕГОРИИ	
ПОЛНОЕ НАИМенование должности		инициалы, фамилия

Отчет: 8642/0425

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
01.04.2025г. № КУИН-001/2025-81072215		Всего листов написти: 8		
Кадастровый номер:		50:09:0020718:1266		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек грани земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	505454.03	2164768.01	Иные способы закрепления границы	0.06
2	505454.03	2164785.71	Иные способы закрепления границы	0.06
3	505438.72	2164785.71	Иные способы закрепления границы	0.06
4	505438.72	2164786.01	Иные способы закрепления границы	0.06
5	505407.99	2164786.01	Иные способы закрепления границы	0.06
6	505407.99	2164768.01	Иные способы закрепления границы	0.06
1	505454.03	2164768.01	Иные способы закрепления границы	0.06

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта незначимости

На основании запроса от 01.04.2025, поступившего на рассмотрение 01.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Page 1 of 1

Помещение			
инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81070851			
Кадастровый номер:	50-09-0020718-1289		
Номер кадастрового квартала:	50-09-0020718		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Лоски, территория «Индустриальный парк «Есаниво», строение 16А, помещение 8		
Площадь:	603.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение 8		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Антресоли № на отметке +3.600		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	11412432.44		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50-09-0020718-1201		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов исключительного наследия:	данные отсутствуют		

[illegible]

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

[illegible]

Paradox 2 Jinet 3

[illegible]

Отчет: 8642/0425

[illegible]

Parameter 8 Index 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (этаже/этажах)[illegible]

Отчет: 8642/0425

[illegible]

На основании запроса от 01.04.2025, поступившего на рассмотрение 01.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист			
Помещение в/на объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81070408			
Кадастровый номер:	50:09:0020718:1288		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020718		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.06.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Лоски, территория «Индустриальный парк «Есипово», строение 16А, помещение 7		
Площадь:	595,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение 7		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Антресоль № на отметке «+3,600»		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	11263040,2		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:09:0020718:1201		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

[illegible]

Отчет: 8642/0425

[illegible]

Paradox 2 Jinet 3

[illegible]

Отчет: 8642/0425

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81070408			
Кадастровый номер:		50.09.0020718.1288	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОДПИСЬ И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФИО
-----------------------------	--	--	---------------

Раздел 8 Лист 5

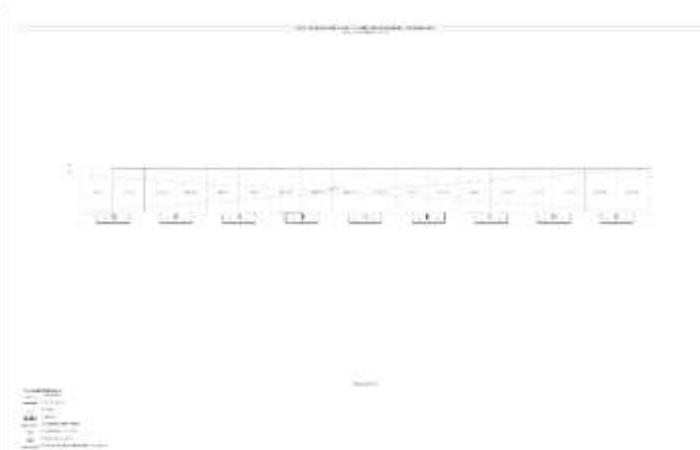
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81070408			
Кадастровый номер: 50.09.0020718.1288		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:500			

ПОДПИСЬ И ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФИО
-----------------------------	--	---	---------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Лист 6			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
01.04.2025г. № КУВН-001/2025-81070408			
Кадастровый номер: 50:09:0020718:1288		Номер этажа (этажей): на отметке +3.600	
			
Масштаб 1:500			

ПОДПИСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 089708050416037644037171276070708 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 30.04.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
------------------------------------	--	---------------

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

Исх. №1504/2 от 15.04.2025

в ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральному директору
Лазареву П. Ю.

Письмо-представление

Настоящее письмо-представление сформировано в рамках проведения оценки по ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №2 от 11.04.2025 г. к договору № Р-365/ЛЛ о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «06» декабря 2023 г. (далее – Договор).

Согласно п. 13 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности».

Согласно Договору: «Заказчик обязуется подтвердить передаваемые Исполнителю документы и информацию путем заверения копий документов и материалов и (или) путем подписания письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика».

Для оказания услуг по оценке Заказчиком были подготовлены и предоставлены следующие документы и материалы:

- Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81071784;
- Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81072215;
- Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81070851;
- Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-81070408;
- поэтажный план;
- фотоматериалы.

Заказчик подтверждает, что указанные документы и материалы основаны на всех имеющихся у Заказчика данных и являются полными и точными, соответствуют известным Заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика; кроме того, Заказчику неизвестно о каких-либо иных материалах и документации, существенных для целей настоящей оценки, которую следовало бы включить в состав представленных данных.

Дополнительно Заказчик сообщает:

- Объекты недвижимости находятся в хорошем состоянии.
- По состоянию на дату оценки объекты недвижимости используются по назначению — как производственно-складские объекты.

Мы согласны с тем, что в ходе проекта Вы не проводили аудит или специальную проверку данных и сведений, которые были предоставлены для оценки, в частности не проводились: анализ документов, подтверждающих существующие права; анализ существующих обременений.

Мы понимаем, что изменение предоставленных с нашей стороны вводных данных может приводить к изменению полученных Вами результатов оценки.

Таким образом, все приложенные к отчету об оценке документы и материалы, указанные в настоящем письме, следует считать подтвержденными и заверенными надлежащим образом.

Дата подписания настоящего письма-представления может незначительно отличаться от даты составления отчета, что не влияет на достоверность предоставленных заказчиком данных и информации и связано с особенностями документооборота заказчика.

Директор Центра альтернативных инвестиций



Антипов Н.Н.

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом
лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных
сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о
юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "ЛЛ-Консалт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЛЛ-К"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано **Государственное учреждение Московская
регистрационная палата**
(наименование регистрирующего органа)

« 22 » « мая » « 2002 » № 022.091.747
(число) (месяц (прописью)) (год)

за основным государственным
регистрационным номером

1	0	3	7	7	3	9	5	4	6	8	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи « 10 » « февраля » « 2003 »
(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист МИ МНС России
№39 по г. Москве



Смирнова Л.Г.
(подпись, ФИО)

007006640

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 202/2024/СП134/765 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 202/2024/СП134/765 от 28 мая 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЛЛ-Консалт» (ИНН 7701298571)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 150 000 000 (Сто пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА: Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «29» мая 2024 г. по «28» мая 2025 г.

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:
- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:
- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;
- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.
Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:
1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования.
2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.
3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.
4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.
5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.
Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена. Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по клиентским проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР
(подпись) М.П. (Комарницкая М.И.)
28 мая 2024г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор
ЛЛ-Консалт
(подпись) М.П. (Пазарев П.Ю.)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425



Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425



Лошков Владислав Валерьевич

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1047

Дата выдачи 02.03.2021 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. ЗЫК

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС №394/2024/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 394/2024/СП134/765 от 14.10.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Лошков Владислав Валерьевич (ИНН 711611564858)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2024 г. по «31» октября 2025 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда). Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
 ПАО СК «Росгосстрах»
 Руководитель Центра корпоративных и партнерских продаж
 Управление продаж по г. Москва ДБМР БАОП

М.П.
 «14» октября 2024г.
 (Цой М.В.)

Страхователь:
 Лошков Владислав Валерьевич

 (Лошков В.В.)

Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8642/0425