



ЛЛ·КОНСАЛТ
оценка всех видов имущества



ОТЧЕТ

8591/0425

об оценке рыночной (справедливой) стоимости 26/100 доли нежилого здания Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3, общей площадью 26 285 кв.м, кадастровый номер 77:06:0012017:3832, расположенного по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2

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 №1 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 рыночной (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.

Рыночная (справедливая) стоимость 26/100 доли нежилого здания Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3, общей площадью 26 285 кв.м, кадастровый номер 77:06:0012017:3832, расположенного по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2, по состоянию на 15 апреля 2025 г. составила*:

865 592 000 (Восемьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот девяносто две тысячи) руб. с учетом НДС (20%) или

721 326 667 (Семьсот двадцать один миллион триста двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) руб. без учета НДС.

**с учетом земельного участка*

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: 8591/0425

СОДЕРЖАНИЕ

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
3. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ООО «ЛЛ-КОНСАЛТ» – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА	10
8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА	10
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
10. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	11
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
12. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	12
13.1 Работа с информацией в процессе оценки	12
13.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
13.3 Осмотр объекта оценки.....	13
13.4 Прочие источники информации	13
14. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
14.1 Имущественные права	14
14.2 Обременения, связанные с объектом оценки	14
14.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
14.4 Износ, устаревания объекта оценки	16
14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	16
14.6 Балансовая стоимость объекта оценки.....	16
14.7 Местоположение объекта оценки	16
15. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
16. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
16.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	20
16.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	23
16.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	24

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

Отчет: 8591/0425

16.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	27
16.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	29
17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
17.1 Обзор подходов к оценке	31
17.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	32
18. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	33
18.1 Описание методики оценки.....	33
18.2 Определение арендных платежей.....	33
18.3 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей.....	41
18.4 Определение чистого операционного дохода.....	42
18.5 Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу	44
19. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	45
19.1 Описание методики оценки.....	45
19.2 Выбор единиц сравнения.....	45
19.3 Выбор объектов-аналогов.....	45
19.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	50
19.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.....	54
20. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	56
20.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	56
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.....	57
20.3 Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА.....	99

1. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета	15 апреля 2025 г.
Порядковый номер отчета	8591/0425

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №1 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
	26/100 доля нежилого здания Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3, общей площадью 26 285 кв.м, кадастровый номер 77:06:0012017:3832, расположенное по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2
1.2	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей
	-
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 «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»
1.5	Ограничения (обременения) прав на объект оценки
	Не зарегистрированы
2	Цель оценки
	Определение рыночной (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
	<ul style="list-style-type: none"> 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
	Рыночная (справедливая) стоимость

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

Отчет: 8591/0425

4.2	Предпосылки стоимости
Рыночная (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
<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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

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

Отчет: 8591/0425

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	
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 №б/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» Д.У. 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: 8591/0425

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: 8591/0425

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: 8591/0425

- 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.
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 19.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72270936;
2. Выписка из ЕГРН от 19.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72211659;
3. Договор аренды федерального земельного участка от 29.10.2024 г.;
4. Фотоматериалы;
5. Письмо-представление.

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

Отчет: *8591/0425*

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 «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ».

Таблица 1. Реквизиты правообладателя

Полное наименование (Сокращенное наименование)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ" (ООО «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ»)
Местонахождение	123242, Г.МОСКВА, УЛ. БАРРИКАДНАЯ, Д. 19, СТР. 1
ОГРН	5167746463726, Дата присвоения ОГРН: 19.12.2016
ИНН / КПП	7703421301/770301001

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

26/100 доля нежилого здания Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3, общей площадью 26 285 кв.м, кадастровый номер 77:06:0012017:3832, расположенное по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 2. Общая информация, идентифицирующая здание (кадастровый №77:06:0012017:3832)

Показатель	Характеристики
Наименование объекта	Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3
Кадастровый номер	77:06:0012017:3832
Адрес (местонахождение)	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2
Год постройки здания	2023
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание
Количество этажей в здании	1-3
Кадастровая стоимость, руб.	1 056 626 772,25 руб.
Общая площадь здания, кв. м, в т.ч.:	26 285 кв. м
Высота этажа, м	н/д
Материал стен	Смешанные
Наличие электроснабжения	Да
Наличие газоснабжения	Нет
Наличие отопления	Да
Наличие водоснабжения	Да

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

Отчет: 8591/0425

Показатель	Характеристики
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 3. Сведения о земельном участке

Показатель	Характеристики
Наименование объекта	Право аренды земельного участка
Объект права	Земельный участок
Вид права	Право аренды
Кадастровый номер земельного участка	77:06:0012017:3867
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское
Площадь земельного участка, кв. м	53 726 кв. м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	2.7.1 Хранение автотранспорта. 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг. 4.1 Деловое управление. 4.4 Магазины. 4.6 Общественное питание. 4.9 Служебные гаражи. 6.3 Легкая промышленность. 6.3.1 Фармацевтическая промышленность. 6.4 Пищевая промышленность. 6.6 Строительная промышленность. 6.7 Энергетика. 6.9 Склад. 6.9.1 Складские площадки. 6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность. 6.12 Научно-производственная деятельность. 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования. 12.0.1 Улично-дорожная сеть. 12.0.2 Благоустройство территории.
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	994 852 938,16 руб.
Наличие улучшений	Здание и сооружения (коммуникации): 77:06:0012017:3832, 77:06:0012017:3828, 77:06:0012017:3829, 77:06:0012017:3830, 77:06:0012017:3831, 77:06:0012017:3833, 77:06:0012017:3835, 77:06:0012017:3836, 77:06:0012017:3837, 77:06:0012017:3842
План земельного участка	

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

Территория и парковка

Таблица 4. 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: 8591/0425

14.4 Износ, устаревания объекта оценки

Общая характеристика технического состояния.

Объект недвижимости находится 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 5. 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_zdaniy.pdf

Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

14.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект недвижимости используется по назначению – как производственно-складское здание на земельном участке.

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: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2.

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

Отчет: 8591/0425

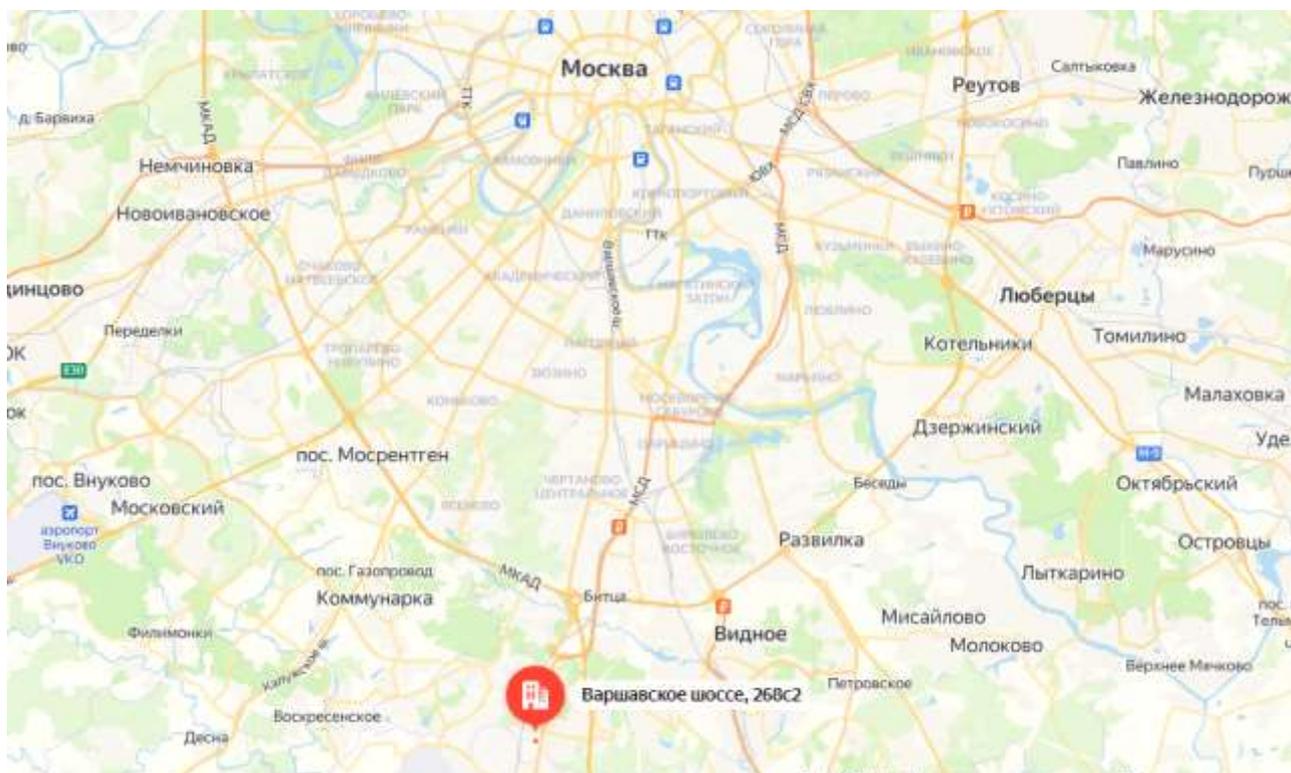
Характеристики местоположения

Таблица 6. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Субъект Российской Федерации	город Москва	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Адрес	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Район	Южное Бутово (ЮЗАО)	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ценовая зона	МКАД-ММК	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшее шоссе/трасса/крупная улица	Варшавское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Да	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).

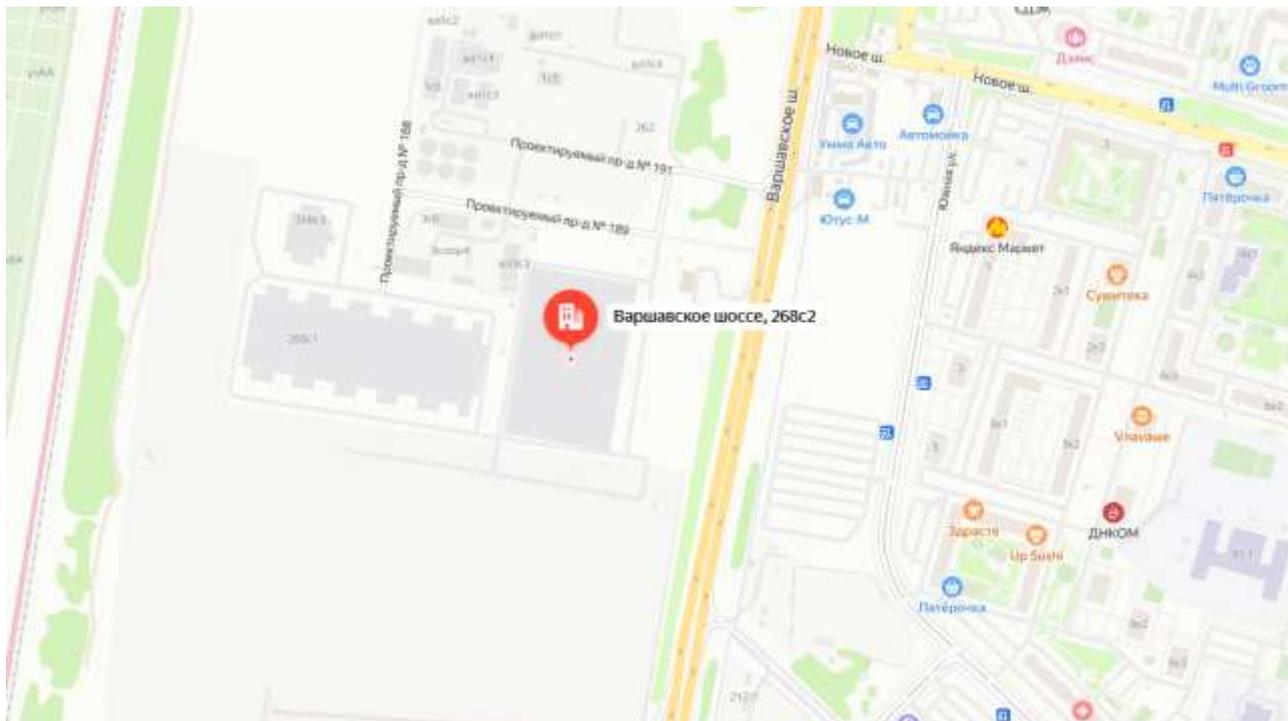


Источник: <http://maps.yandex.ru/>

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

Отчет: 8591/0425

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 коммерческого назначения.

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

Отчет: 8591/0425

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 используемую 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 (8,8)	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 (8,2)	5,5 (5,4)	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 (3,8)	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 (466)	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 (124,1)	127,3 (127,6)
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	85	84	73 (77)	73 (75)	73 (72)

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 (1,9)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3 (1,2-2,1)	

Социально-экономическое положение г. Москвы, на 1 февраля 2025 г.

Источник информации: <https://mtuf.ru/upload/iblock/05b/05bd292438244ced9be27b2903b0ebf0.pdf>

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 258 262 человека. Миграционный прирост в январе-декабре 2024 года – 119 709 человек. (Справочно: в январе-декабре 2023 год миграционный прирост – 41 006 человек). Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2024г. – январь 2025 г. составила 7 208,3 тыс. человек, в их числе 7 141,0 тыс. человек или 99,1 % были заняты в экономике и 67,3 тыс. человек (0,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу января 2025 г. составила 18 388 человек, из них 12 660 человек имели статус безработного, из них 9 215 человек получали пособие по безработице. На конец января 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. В январе 2025 г. признано безработными 1 490 человек (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 941 человека). Численность трудоустроенных безработных в январе 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 735 человек и составила 1 228 человек. Индекс промышленного производства в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 107,5%, в январе 2025 г. по сравнению с декабрем 2024г. – 63,2%. В январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,9%, в том числе на продовольственные товары – 109,1%, непродовольственные товары – 105,5%, услуги – 114,4%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в январе 2025 г. составила 8 628,56 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с декабрем 2024 г. на 0,5%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчёте на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля. Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916

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

Отчет: 8591/0425

рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в декабре 2024 г. составила 281 778,3 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2023 г. на 24,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2024 г. составила 113,4% к уровню декабря 2023 г. На 1 января 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 104 597 единиц. В январе 2025 года зарегистрировано 3,9 тыс. организаций (в январе 2024 г. – 10,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,4 тыс. (в январе 2024 г. – 6,0 тыс. организаций). В январе-декабре 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 8 314,6 млрд рублей (10,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 200,1 млрд рублей, 4,1 тыс. организаций – убыток на сумму 2 885,5 млрд рублей). На 1 января 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 107 355,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 300,2 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 января 2024 г. – 2,1%, на 1 декабря 2024 года – 2,1%). Кредиторская задолженность на 1 января 2025 г. составила 52 860,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 125,9 млрд рублей или 4,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 января 2024 г. – 3,9%, на 1 декабря 2024 г. – 4,0%). Дебиторская задолженность на 1 января 2025 г. составила 46 925,3 млрд рублей, из неё просроченная – 2 357,9 млрд рублей или 5,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 января 2024 г. – 4,4%, на 1 декабря 2024 г. – 5,4%). Суммарная задолженность по заработной плате на конец января 2025 г. составила 79,4 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом снизилась на 293,2 млн рублей (на 78,7%). На конец января 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

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;
- Площадь – от 5 000 кв.м;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва и Московская область (МКАД – ММК).

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: 8591/0425

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-ретейлеров, 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 ОПЕХ, 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-ретейла 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: 8591/0425

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;
- Площадь – от 5 000 кв.м;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва и Московская область (МКАД – ММК).

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 7. 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+	90 000	160 000	100 000

Источник: анализ проведенный Оценщиком.

Таблица 8. 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.

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.

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

Отчет: 8591/0425

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 рыночной (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 9. 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 ограничен 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.statru.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-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.statru.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3682-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2025-goda>

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;
- Площадь – от 5 000 кв.м;
- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва и Московская область (МКАД – ММК).

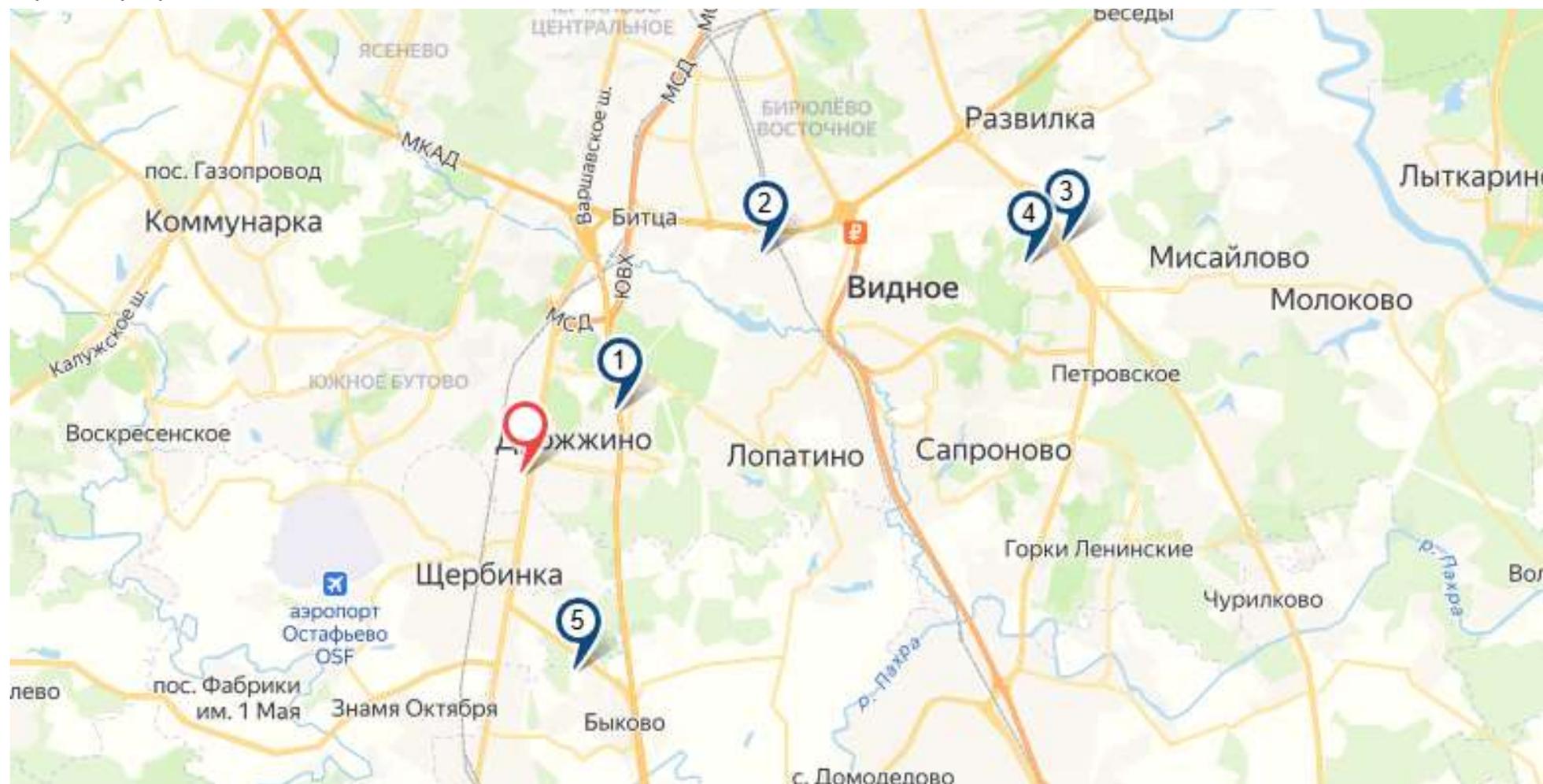
Таблица 10. Описание аналогов и объекта оценки²

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	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2	Московская обл., Ленинский г.о., Симферопольское шоссе, 25-й километр, с4	Московская обл., Ленинский г.о., с. Булатниково, Центральная ул., 1А	Московская обл., Ленинский г.о., д. Апаринки, с1Д	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Проектируемый пр. № 253, 20В	Московская обл., г.о. Подольск, территория ПромТехАльянс, 1с1
Ценовая зона	за МКАД не более 10 км	за МКАД не более 10 км	за МКАД не более 10 км	за МКАД не более 10 км	за МКАД не более 10 км	за МКАД не более 10 км
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс В	Производственно-складское, класс А
Тип объектов	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	1-3	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м	26 285,00	9 900,0	18 639,51	5 200,0	7 580,0	8 201,0
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

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
Наличие ГПМ, оборудования	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Дополнительные расходы, включенные в арендную плату	Нет	ЭР	Нет	ЭР	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	19 500	22 920	18 720	20 160	20 116
Налоги, не включенные в базовую ставку	-	-	-	-	-	-
Источник информации	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9900_m_bobrovo_4471791047?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOisb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_18640_kv.m._klassa_a_2491012370?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOj4IjtzOjE2OiwVHVYejMxZlQ2aVpublYxIj9M7SMvT8AAAA	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_udobnyy_sklad_1-yy_etazh_5200_m_7289374591?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOisb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7580_m_7265811121?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOisb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_na_simferopolskom_8_201_m2_4906312657?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOisb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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.

Для аналогов №№1,3 необходима корректировка, поскольку в ставку аренды включены эксплуатационные платежи.

Таблица 11. 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.

Величина корректировки составила 17,9%.

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

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

Отчет: 8591/0425

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

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 12. Корректировка

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

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.

Рисунок 7. Значение корректировки

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

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

Таблица 13. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	ОСЗ	Встроенное помещение				
Размер корректировки, %	-	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%

10. Корректировка на площадь

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

Корректировка на площадь не применяется, предполагается сдача блоками.

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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах

Таблица 14. Расчет арендной ставки

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	19 500	22 920	18 720	20 160	20 116
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	19 500	22 920	18 720	20 160	20 116
2	Корректировка на дополнительные расходы, включенные в арендную плату	-17,9%	0,0%	-17,9%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	16 010	22 920	15 369	20 160	20 116
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,02%	-10,02%	-10,02%	-10,02%	-10,02%
	Скорректированная арендная ставка	14 406	20 623	13 829	18 140	18 100
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	14 406	20 623	13 829	18 140	18 100
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	14 406	20 623	13 829	18 140	18 100

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	14 406	20 623	13 829	18 140	18 100
7	Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	14 406	20 623	13 829	18 140	18 100
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	14 406	20 623	13 829	19 954	18 100
9	Корректировка на тип объекта	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 991	22 892	15 350	22 149	20 091
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 991	22 892	15 350	22 149	20 091
11	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 991	22 892	15 350	22 149	20 091
12	Корректировка на физическое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 991	22 892	15 350	22 149	20 091
13	Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 991	22 892	15 350	22 149	20 091
14	Корректировка на наличие ГПМ, оборудование	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	15 991	22 892	15 350	22 149	20 091
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	15 991	22 892	15 350	22 149	20 091
-	Коэффициент вариации, %	18%				
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	2	3	3	2
-	Удельный вес аналога, %	16,667%	25,000%	16,667%	16,667%	25,000%
-	Итого арендная ставка, руб. / кв. м в год с учетом НДС	19 700				

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 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.

Недозагрузка помещений составит 9,86% (среднее значение).

Таблица 15. Величина недозагрузки

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

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

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 16. 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 17. 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

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

Таблица 18. Расчет рыночной (справедливой) стоимости

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	26 285,0
Коэффициент арендопригодной площади	1,00
Арендопригодная площадь, кв.м	26 285,0
Итого арендная ставка помещений, руб. / кв. м в год с учетом НДС	19 700
Потенциальный валовый доход, руб. в год	517 814 500
Потери от недозагрузки, %	9,86%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб. в год	466 757 990
Операционные расходы, руб. в год, в т.ч.:	-118 683 083
Чистый операционный доход, руб. в год	348 074 907
Общая ставка капитализации, %	10,51%
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.	3 311 845 000

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость нежилого здания Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3, общей площадью 26 285 кв.м, кадастровый номер 77:06:0012017:3832, расположенного по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2, согласно доходному подходу по состоянию на 15 апреля 2025 г. составляет с учетом НДС 3 311 845 000 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:

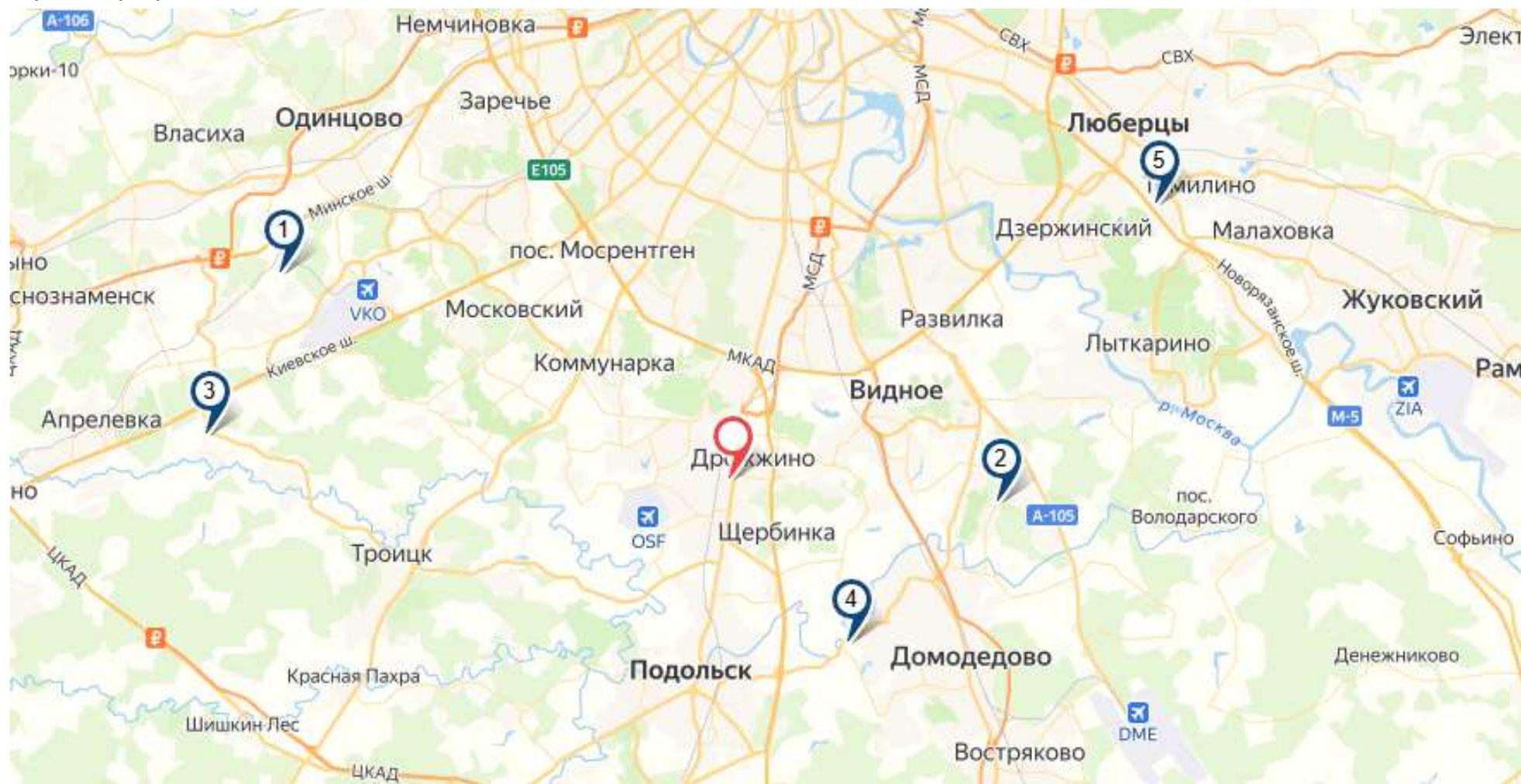
- Тип – объекты производственно-складского назначения;
- Площадь – от 5 000 кв.м;

- Территория местоположения объекта оценки – г. Москва и Московская область (МКАД – ММК).
Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 19. Описание аналогов и объекта оценки.

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 продажи	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 собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет	Право собственности/нет
Адрес	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2	Москва, Новомосковский административный округ, р-н Внуково, пос. Толстопальцево, 9/34	Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, ш. Зеленое, 4с1	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселок, ул. Рабочая, 1	Московская область, Домодедово городской округ, Заболотье деревня, с101	Московская обл., г.о. Люберцы, рп. Томилино, территория Логистический Центр, к19
Ценовая зона	за МКАД не более 10 км	за МКАД более 10 км-ММК	за МКАД более 10 км-ММК	за МКАД более 10 км-ММК	за МКАД более 10 км-ММК	МКАД-ММК
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс А	Производственно-складское, класс В
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Этаж расположения	1-3	1	1	2	2	1
Общая площадь, кв. м	26 285,00	10 400,00	10 000,00	42 245,00	35 000,00	10 580,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие ГПМ, оборудования	Да	Да	Да	Да	Да	Да

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость (наличие ж/д ветки)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Цена предложения, руб.	-	1 456 000 041	1 200 000 000	4 536 014 630	4 900 000 000	1 375 400 000
Налоги, не включенные в стоимость	-	-	-	-	-	-
Интернет-сайт	-	https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimost/10400_m2_promyshlennyy_park_marfino_a_3637394245?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/306329490/	https://www.cian.ru/sale/commercial/311052428/	https://www.cian.ru/sale/commercial/313232324/	https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremennyy_sklad_v_lyubertsah_10_580_m_4255724271?context=H4slAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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: 8591/0425

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: 8591/0425

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

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

Таблица 20. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2	Москва, Новомосковский административный округ, р-н Внуково, пос. Толстопальцево, 9/34	Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские пгт, ш. Зеленое, 4с1	Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселок, ул. Рабочая, 1	Московская область, Домодедовский район, о городском округе Заболотье деревня, с101	Московская обл., г.о. Люберцы, рп. Томилино, территория Логистический Центр, к19
Ценовая зона	за МКАД не более 10 км	за МКАД более 10 км-ММК	за МКАД более 10 км-ММК	за МКАД более 10 км-ММК	за МКАД более 10 км-ММК	МКАД-ММК
Коэффициент	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1
Размер корректировки, %	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%

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.

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

Отчет: 8591/0425

Рисунок 10. 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 21. Корректировка

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

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.

Рисунок 11. Значение корректировки

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

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

Таблица 22. Корректировка

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Размер корректировки, %	-	0,0%	11,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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 12. 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 23. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, кв.м	26 285,00	10 400,00	10 000,00	42 245,00	35 000,00	10 580,00
Корректировка на площадь, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	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 24. Расчет стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения с учетом НДС, руб.	1 456 000 041	1 200 000 000	4 536 014 630	4 900 000 000	1 375 400 000
-	Общая площадь, кв. м	10 400,00	10 000,00	42 245,00	35 000,00	10 580,00
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	140 000	120 000	107 374	140 000	130 000
1	Корректировка на налоги, не включенные в базовую цену	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	140 000	120 000	107 374	140 000	130 000
2	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
	Скорректированная удельная цена	124 880	107 040	95 778	124 880	115 960
3	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	124 880	107 040	95 778	124 880	115 960
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	124 880	107 040	95 778	124 880	115 960
5	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	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: 8591/0425

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Скорректированная удельная цена	124 880	107 040	95 778	124 880	115 960
6	Корректировка на местоположение и окружение	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	137 368	117 744	105 356	137 368	115 960
7	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
	Скорректированная удельная цена	137 368	117 744	105 356	137 368	127 556
8	Корректировка на тип объекта	0,0%	11,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	137 368	130 696	105 356	137 368	127 556
9	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	137 368	130 696	105 356	137 368	127 556
10	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	137 368	130 696	105 356	137 368	127 556
11	Корректировка на физическое состояние	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	137 368	130 696	105 356	137 368	127 556
12	Корректировка на состояние отделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	137 368	130 696	105 356	137 368	127 556
13	Корректировка на наличие ГПМ, оборудования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	137 368	130 696	105 356	137 368	127 556
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.	137 368	130 696	105 356	137 368	127 556
-	Коэффициент вариации, %					10%
-	Количество примененных корректировок, шт.	1	2	1	1	1
-	Удельный вес аналога, %	22,22%	11,11%	22,22%	22,22%	22,22%
-	Итого средневзвешенная удельная стоимость 1 кв. м, руб. с учетом НДС					127 320
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					26 285,00
-	Стоимость объекта оценки (единый объект недвижимости), руб. с учетом НДС					3 346 606 000

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость нежилого здания Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3, общей площадью 26 285 кв.м, кадастровый номер 77:06:0012017:3832, расположенного по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2, по состоянию на 15 апреля 2025 г. в рамках сравнительного подхода составляет с учетом НДС: 3 346 606 000 руб.

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

Отчет: 8591/0425

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 25. 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 26. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта недвижимости

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: 8591/0425

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		3 346 606 000	3 311 845 000	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	2 901 507 402	2 825 003 785	-
	максимум	3 791 704 598	3 798 686 215	-

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.

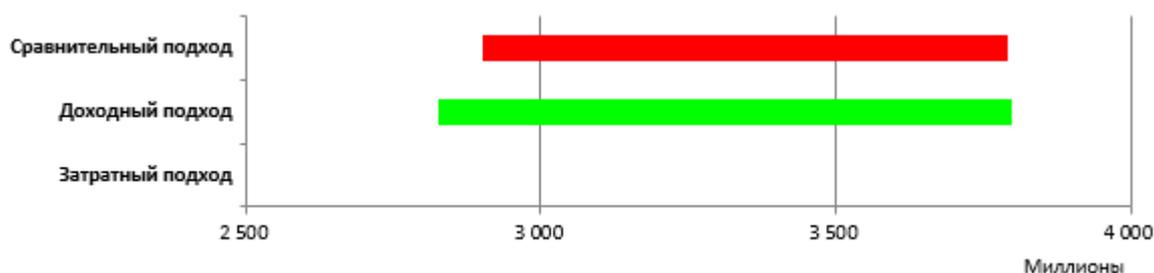
20.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

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 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке



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 27. Расчет итоговой стоимости*

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Промежуточные результаты оценки, руб.	3 311 845 000	3 346 606 000	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 рыночная (справедливая) стоимость ЕОН, руб. с учетом НДС	3 329 200 000		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость ЕОН, руб. без учета НДС	2 774 333 333		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость 26/100 доли, руб. с учетом НДС	865 592 000		
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость 26/100 доли, руб. без учета НДС	721 326 667		

*с учетом земельного участка

Таким образом, итоговая рыночная (справедливая) стоимость 26/100 доли нежилого здания Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3, общей площадью 26 285 кв.м, кадастровый номер 77:06:0012017:3832, расположенного по адресу: город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2, по состоянию на 15 апреля 2025 г. составила:

865 592 000 (Восемьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот девяносто две тысячи) руб. с учетом НДС (20%), или

721 326 667 (Семьсот двадцать один миллион триста двадцать шесть тысяч шестьсот шестьдесят семь) руб. без учета НДС.

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

Отчет: 8591/0425

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

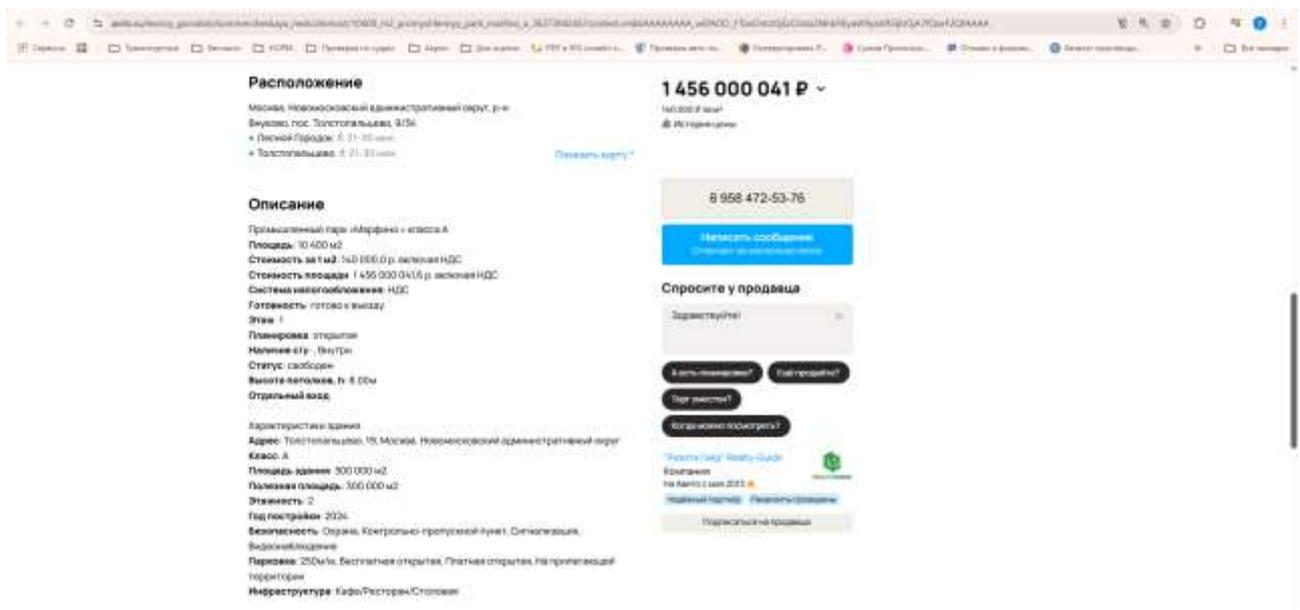
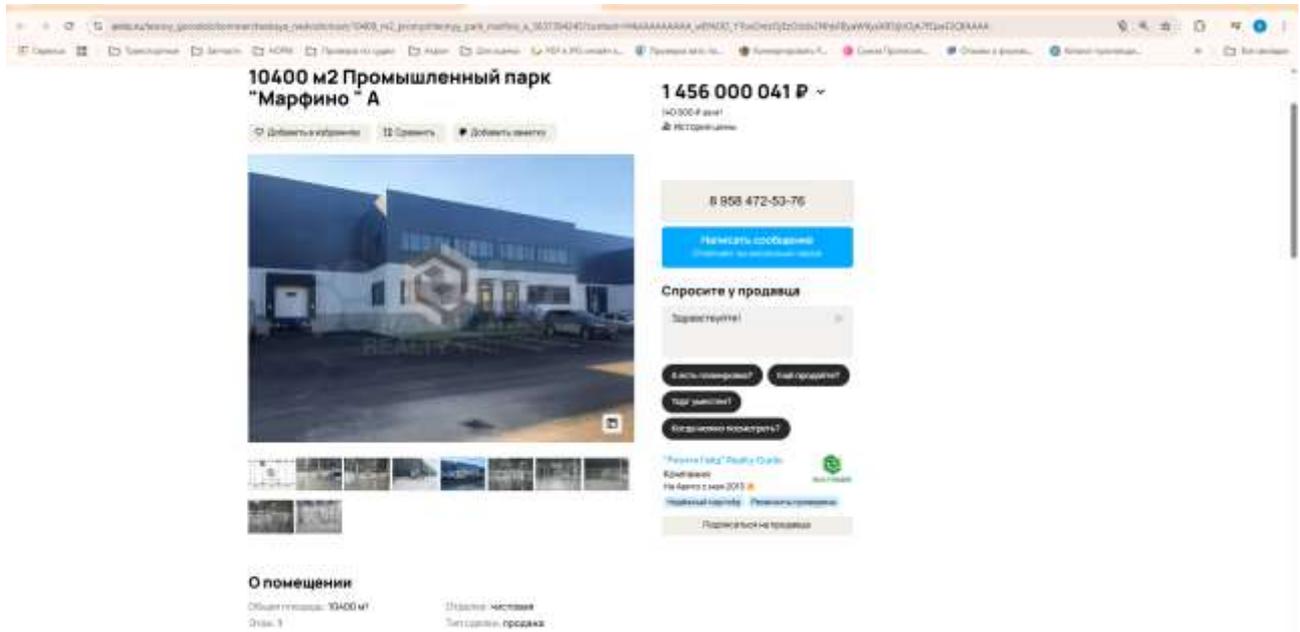


ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

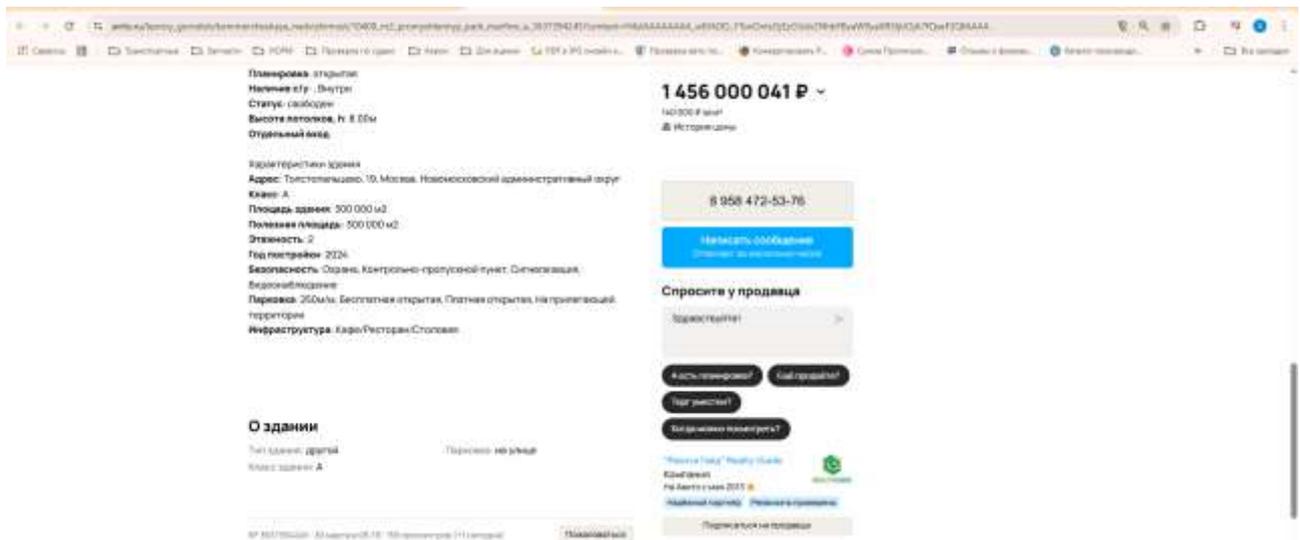
Сравнительный подход.

Аналог №1



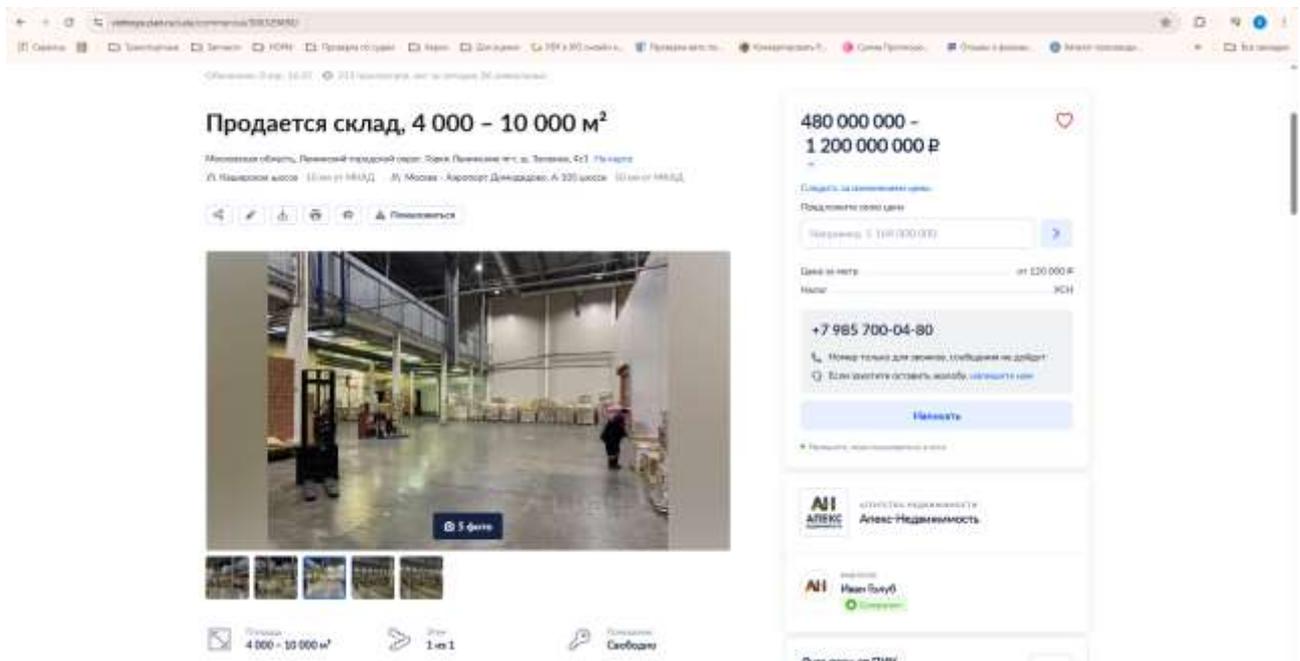
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8591/0425



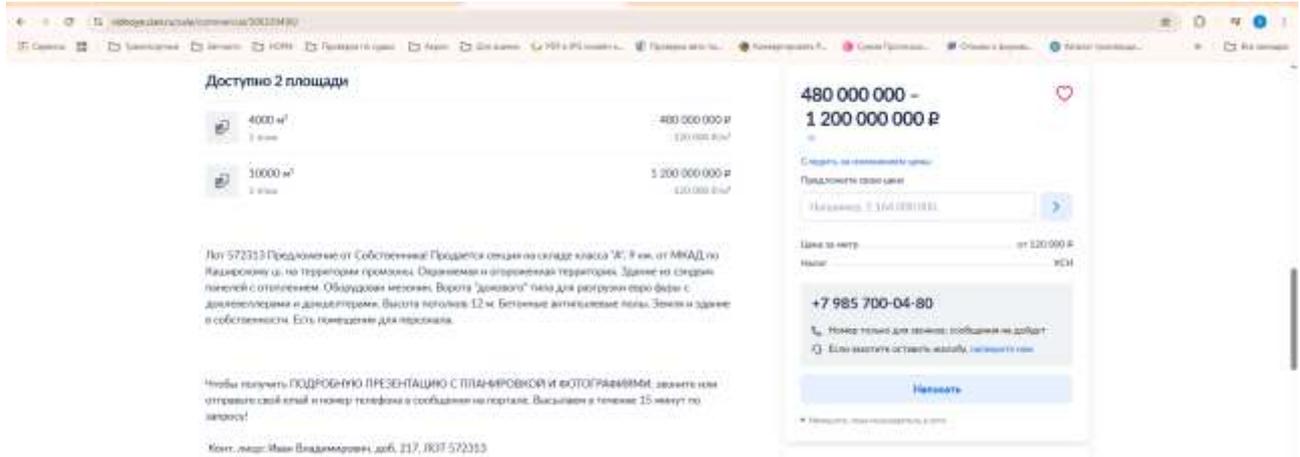
https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimost/10400_m2_promyshlenny_park_marfino_a_3637394245?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA

Аналог №2



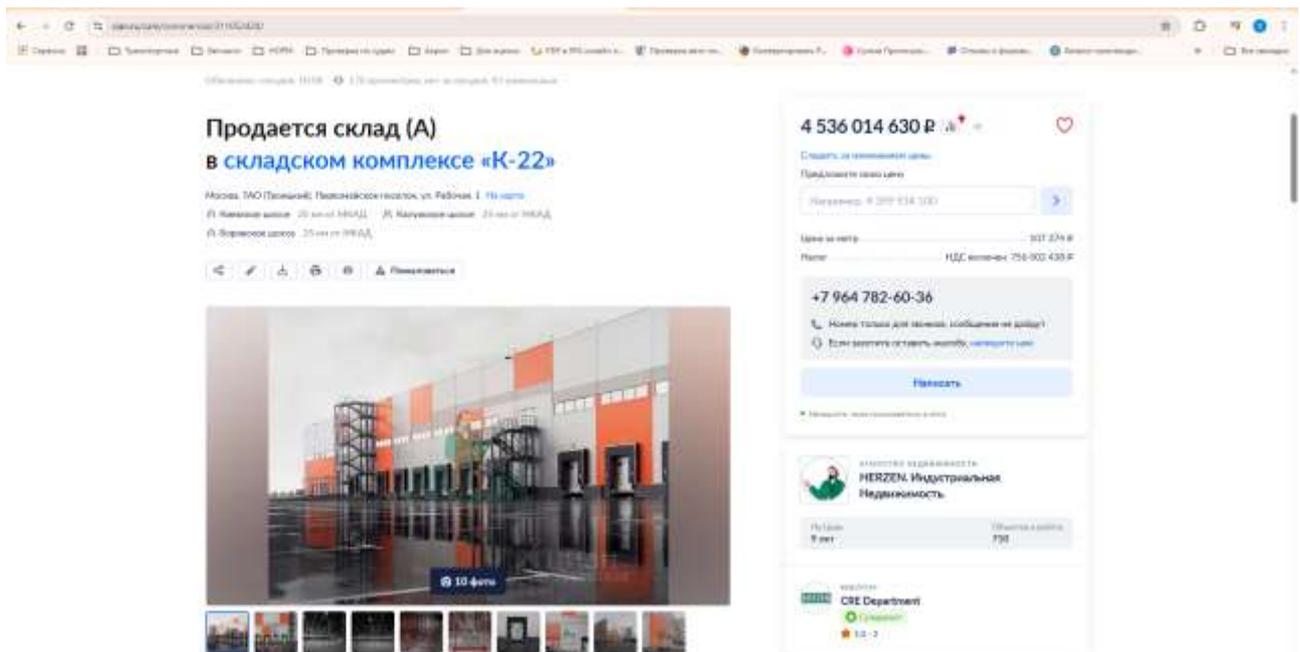
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8591/0425



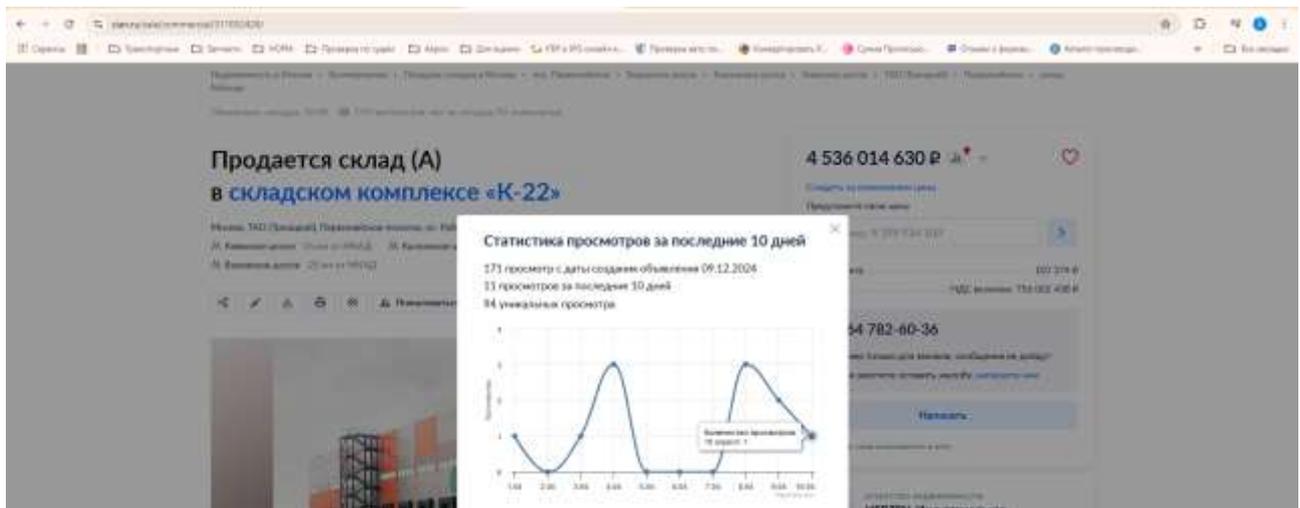
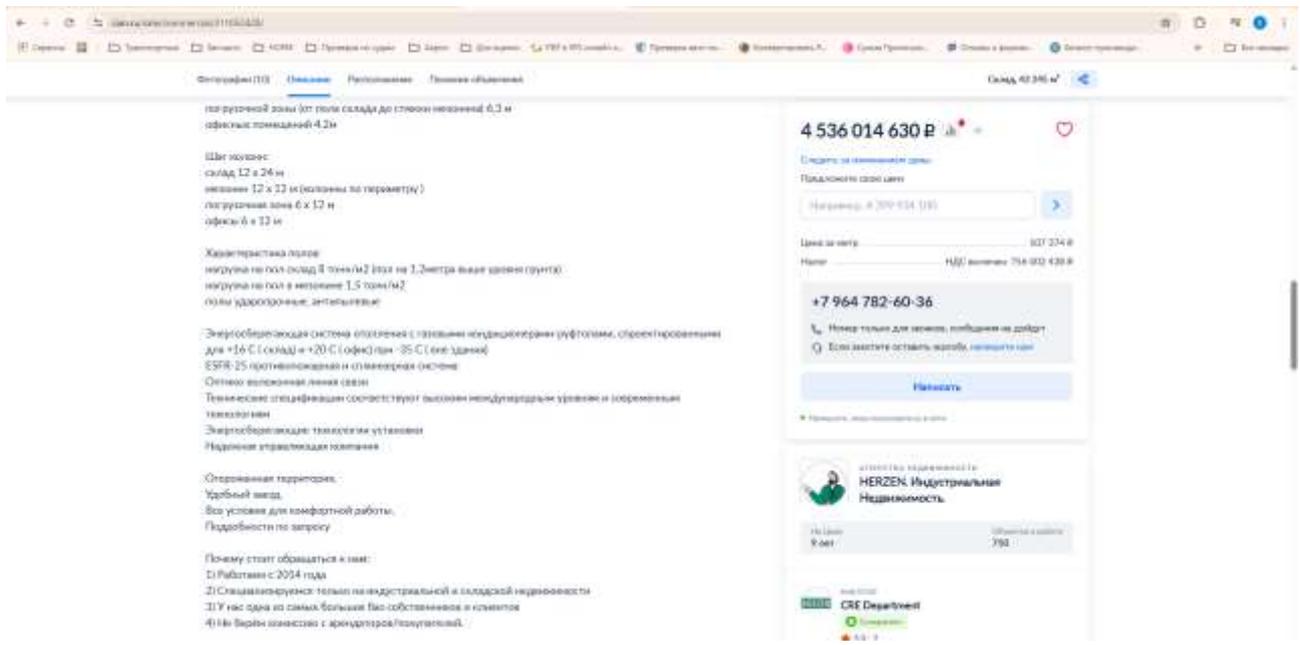
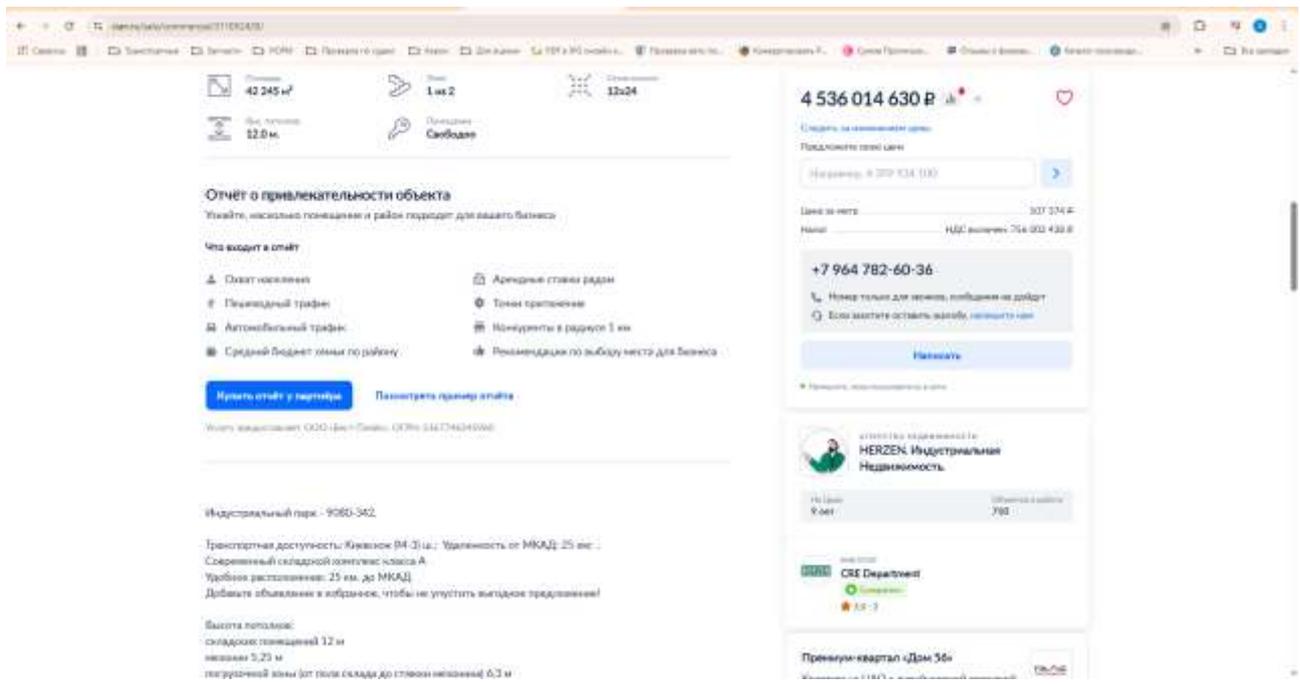
<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/306329490/>

Аналог №3



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

Отчет: 8591/0425

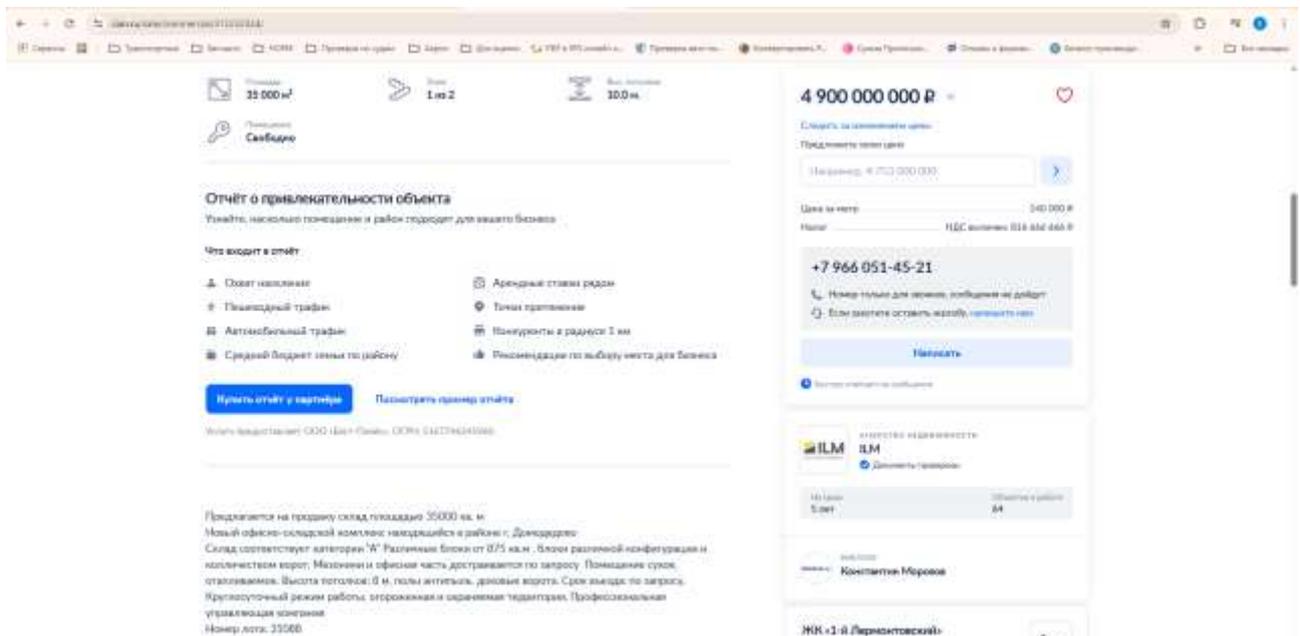
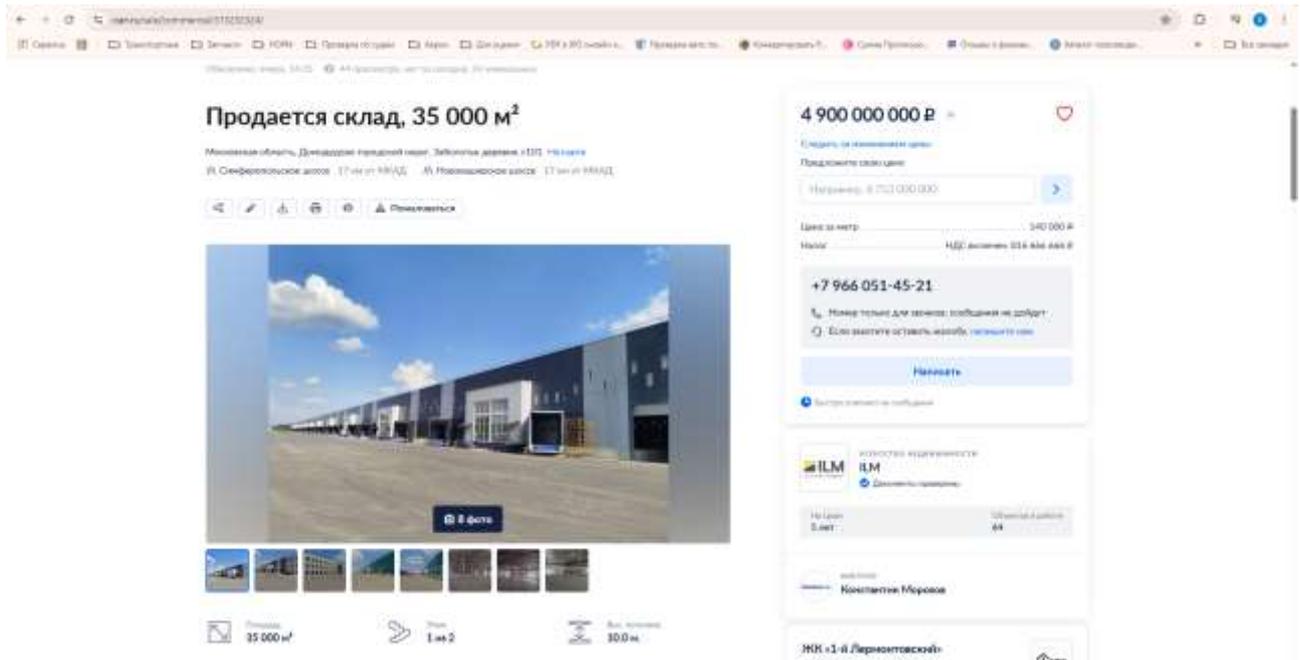


Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8591/0425

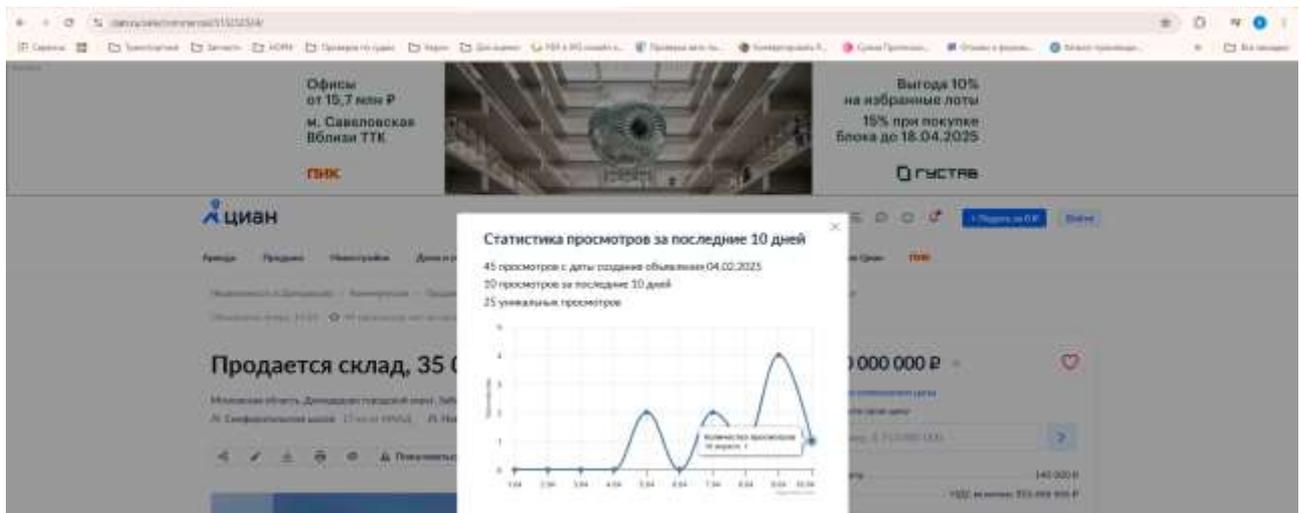
https://www.cian.ru/sale/commercial/311052428/

Аналог №4



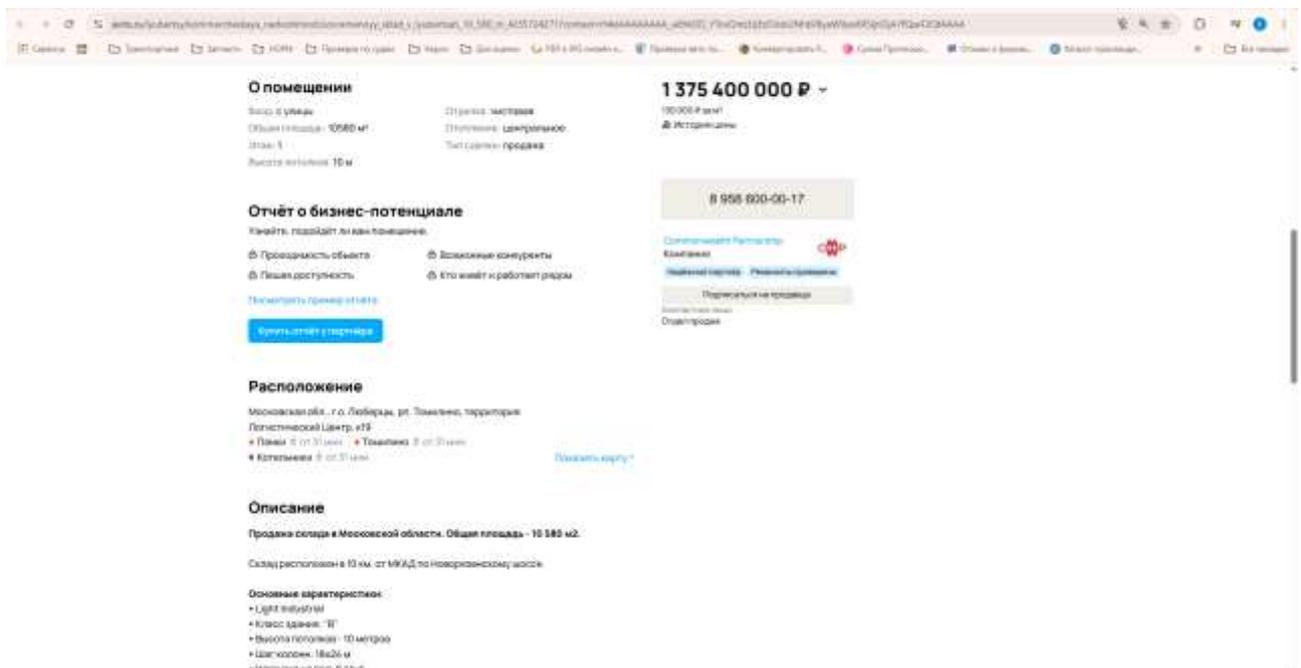
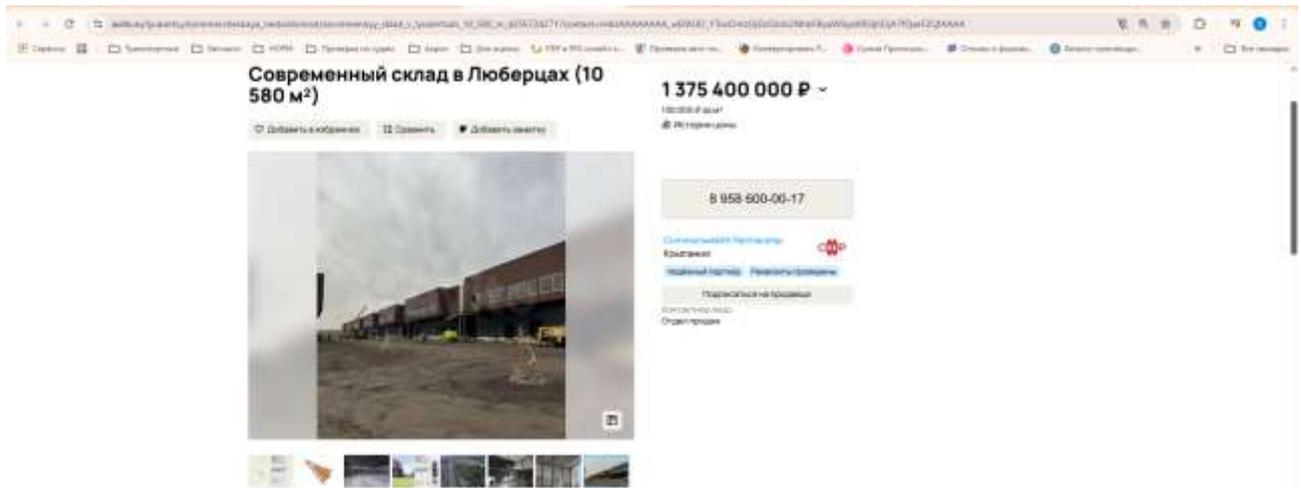
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8591/0425



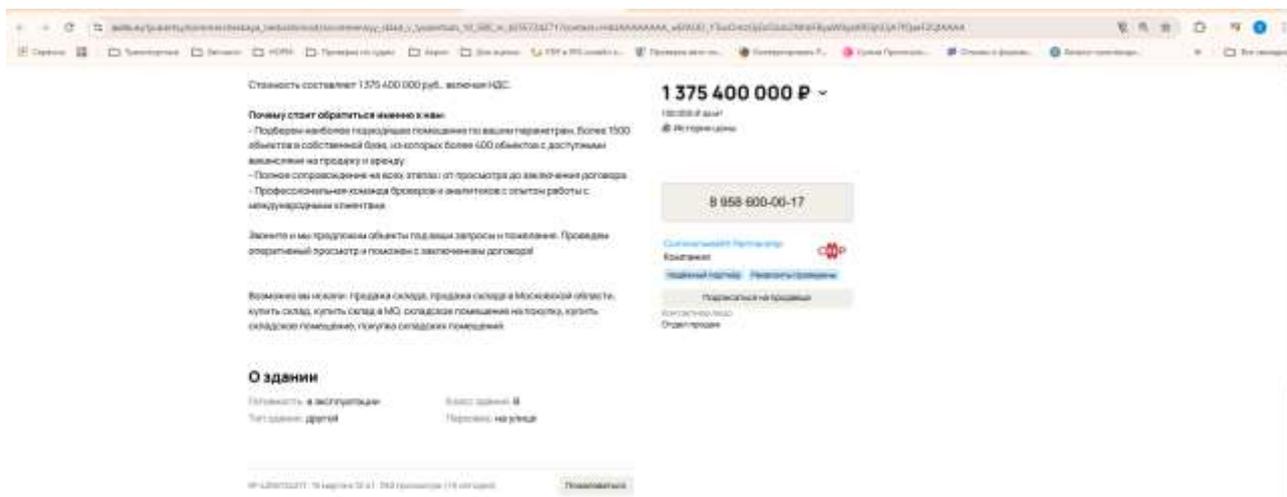
<https://www.cian.ru/sale/commercial/313232324/>

Аналог №5



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

Отчет: 8591/0425

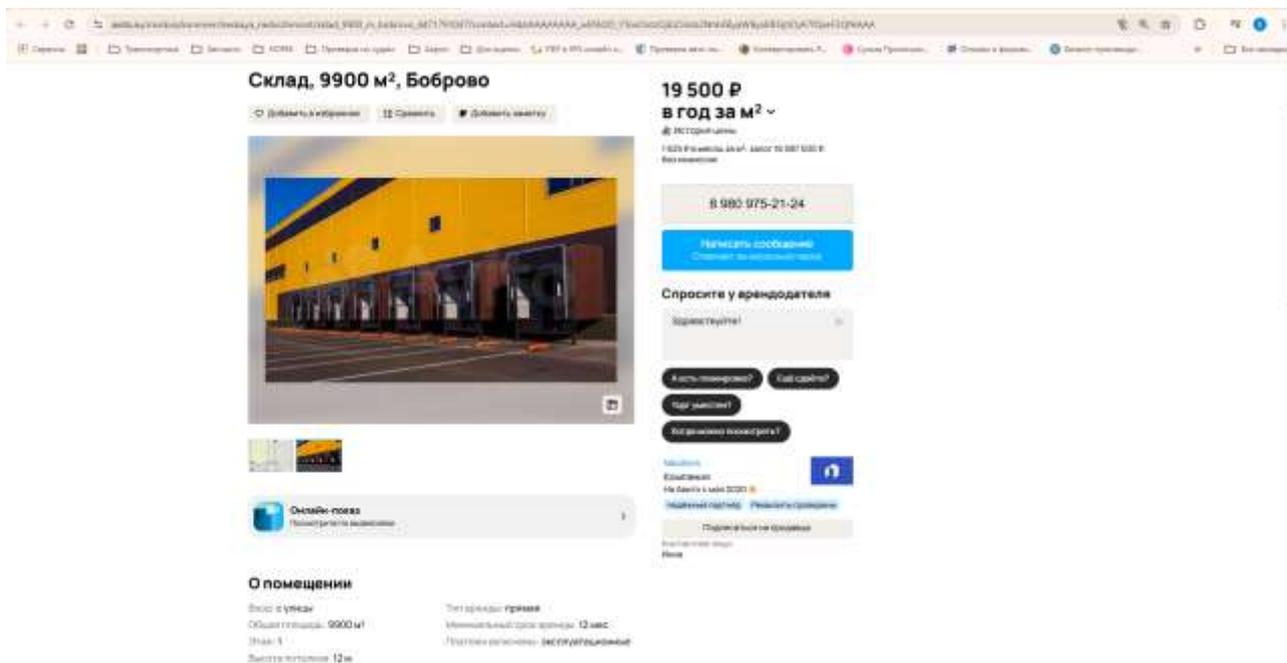


https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremennyy_sklad_v_lyubertsah_10_58_0_m_4255724271?context=H4slAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

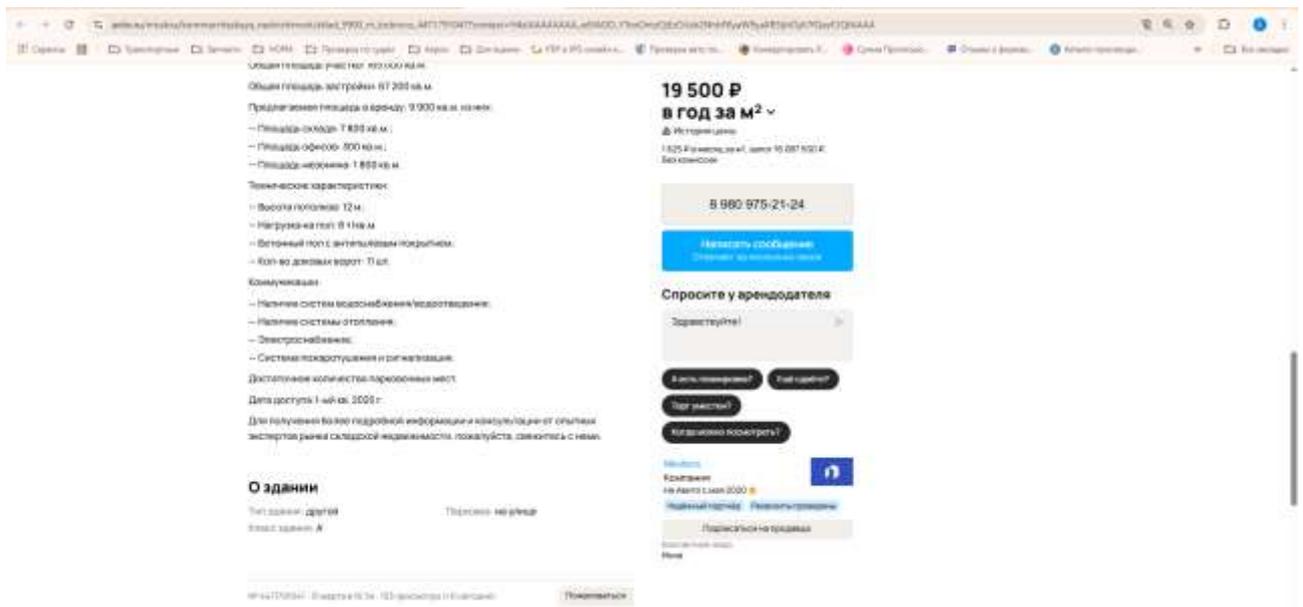
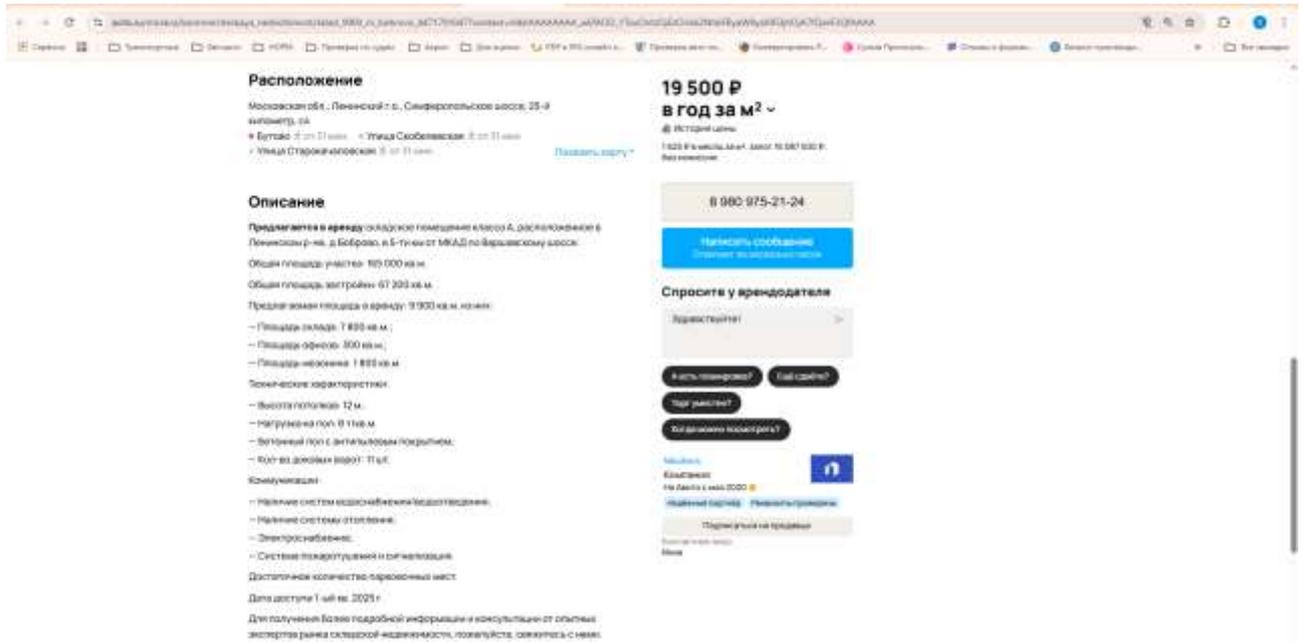
Доходный подход.

Аналог №1



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

Отчет: 8591/0425

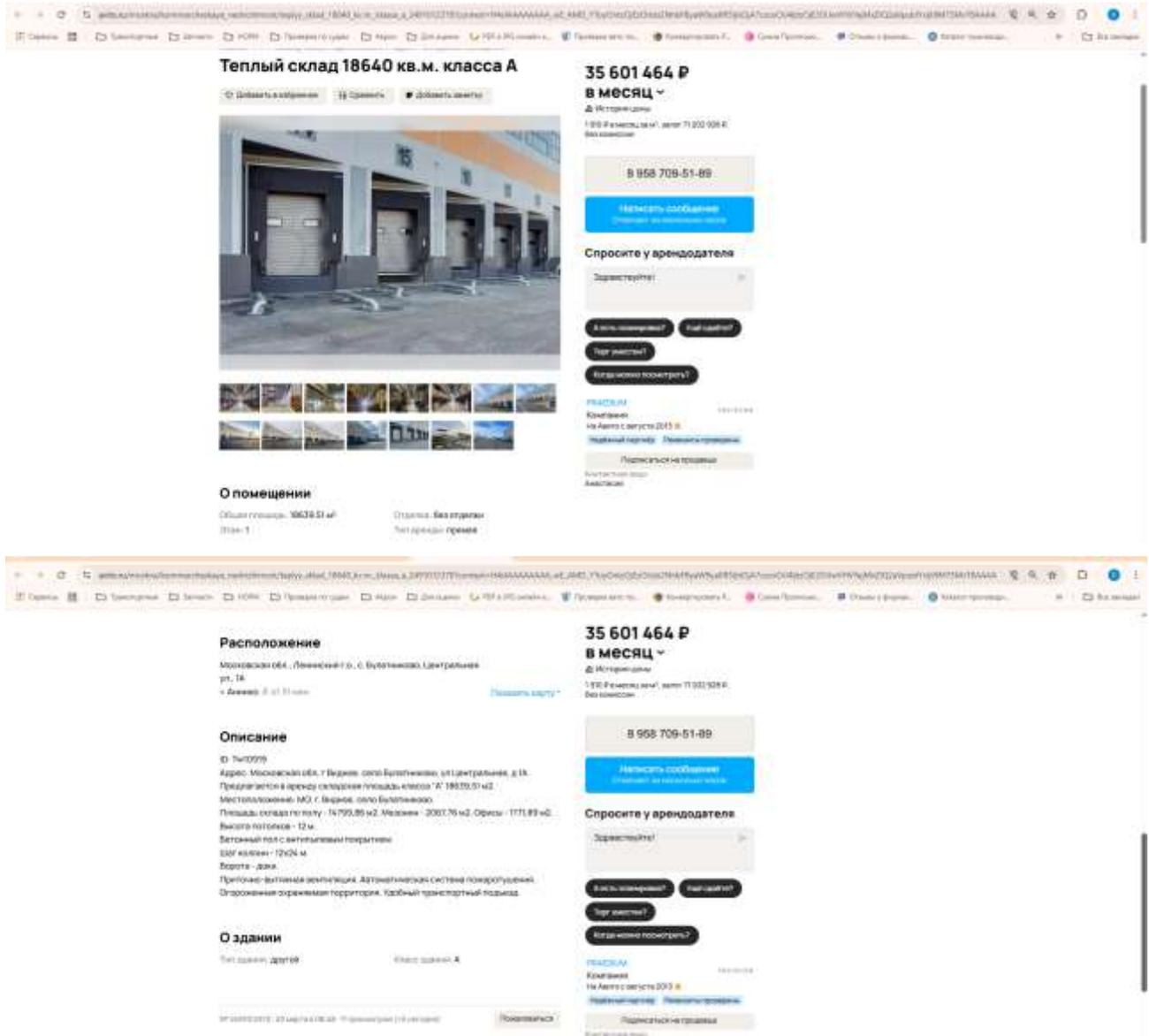


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_9900_m_bobrovo_4471791047?context=H4slIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Отчет: 8591/0425

Аналог №2

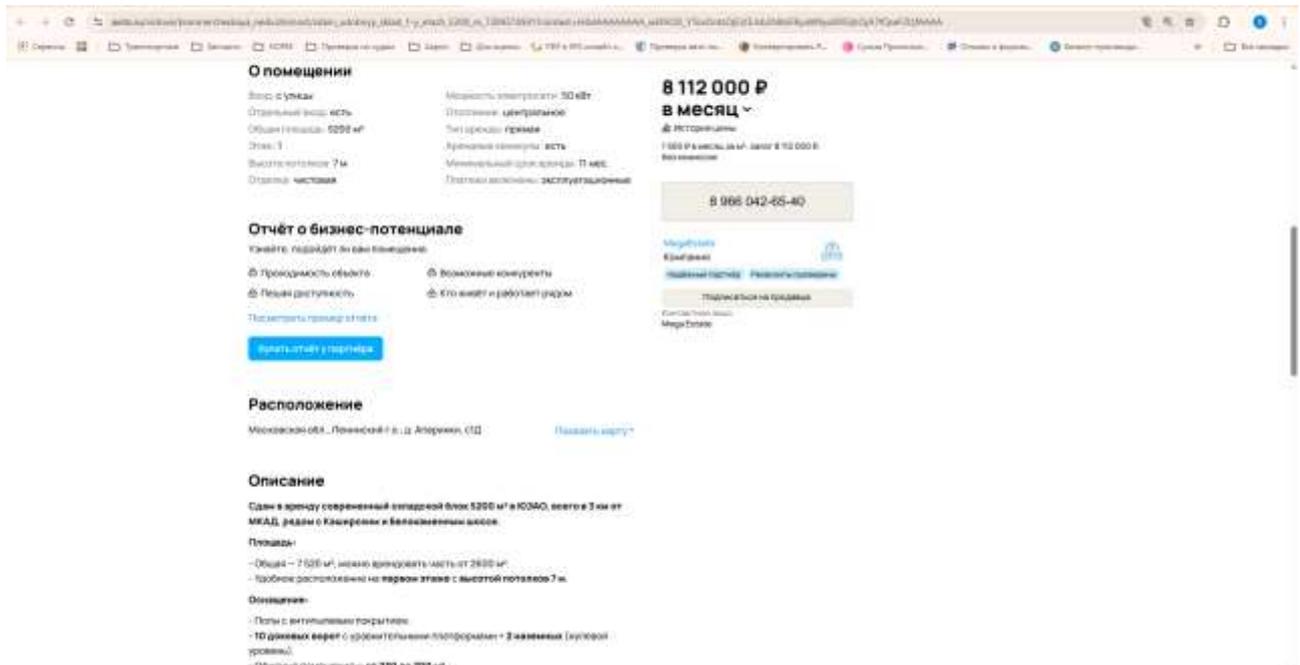
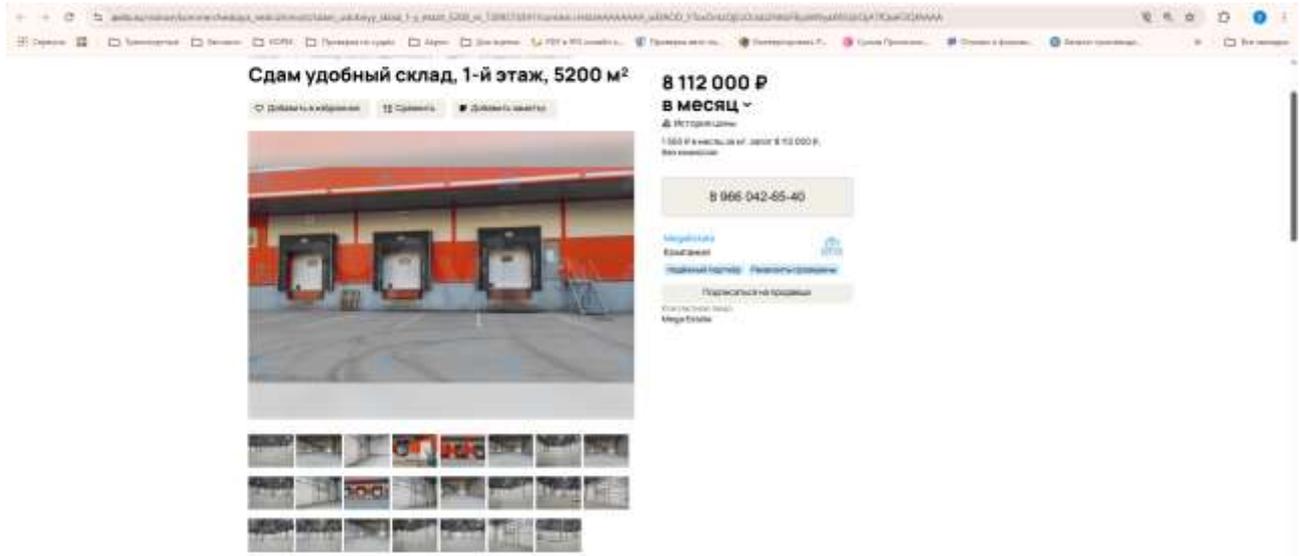


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_18640_kv.m._klassa_a_2491012370?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbnB5aW9jaXR5IjE7czoxOjIjIjEzOjE2OjIwVHVYejMxZlQ2aVpublYXlt9M7SMvT8AAAA

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

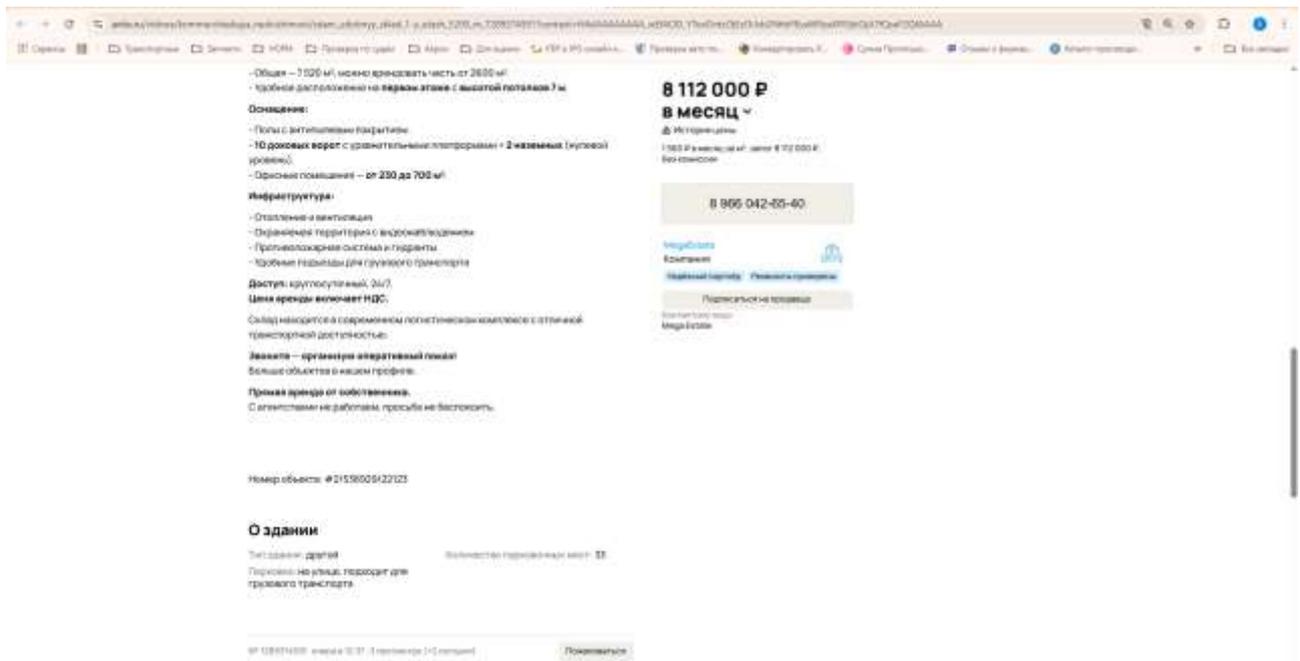
Отчет: 8591/0425

Аналог №3



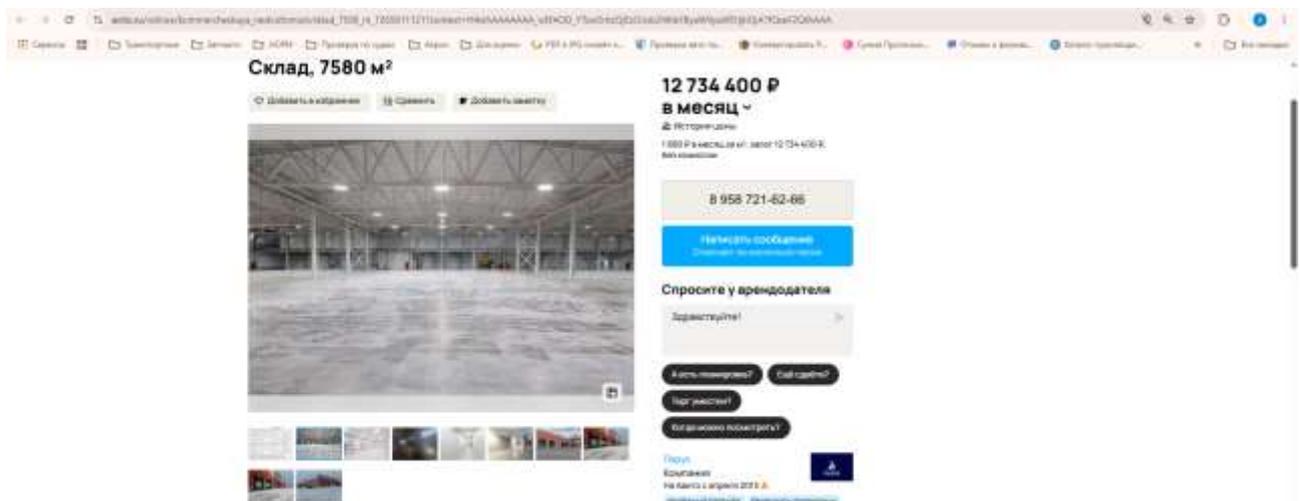
Заказчик: ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Складская коллекция»

Отчет: 8591/0425



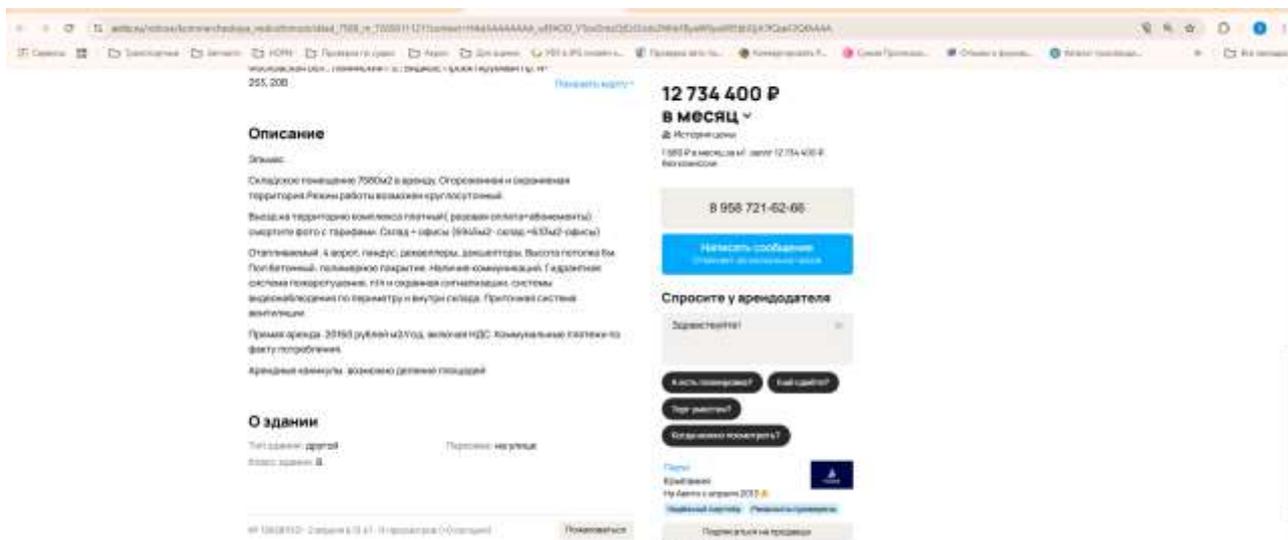
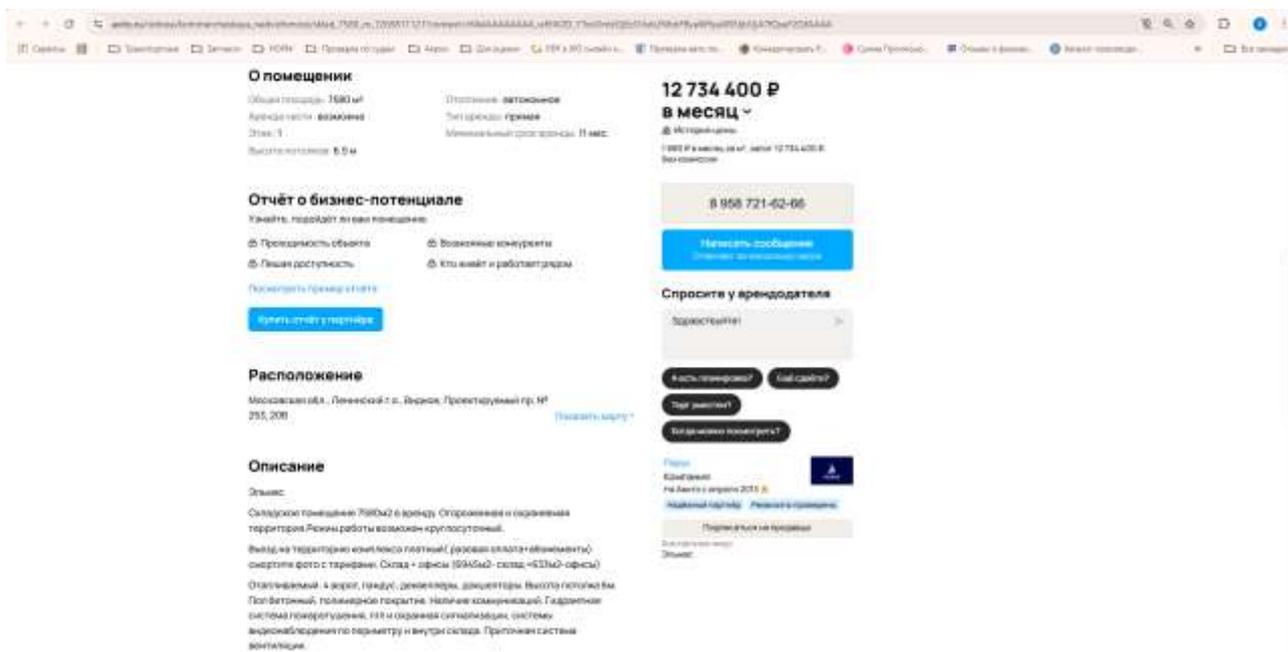
https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_udobnyy_sklad_1-y_etazh_5200_m_7289374591?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt0OjA7fQseF2QfAAAA

Аналог №4



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

Отчет: 8591/0425

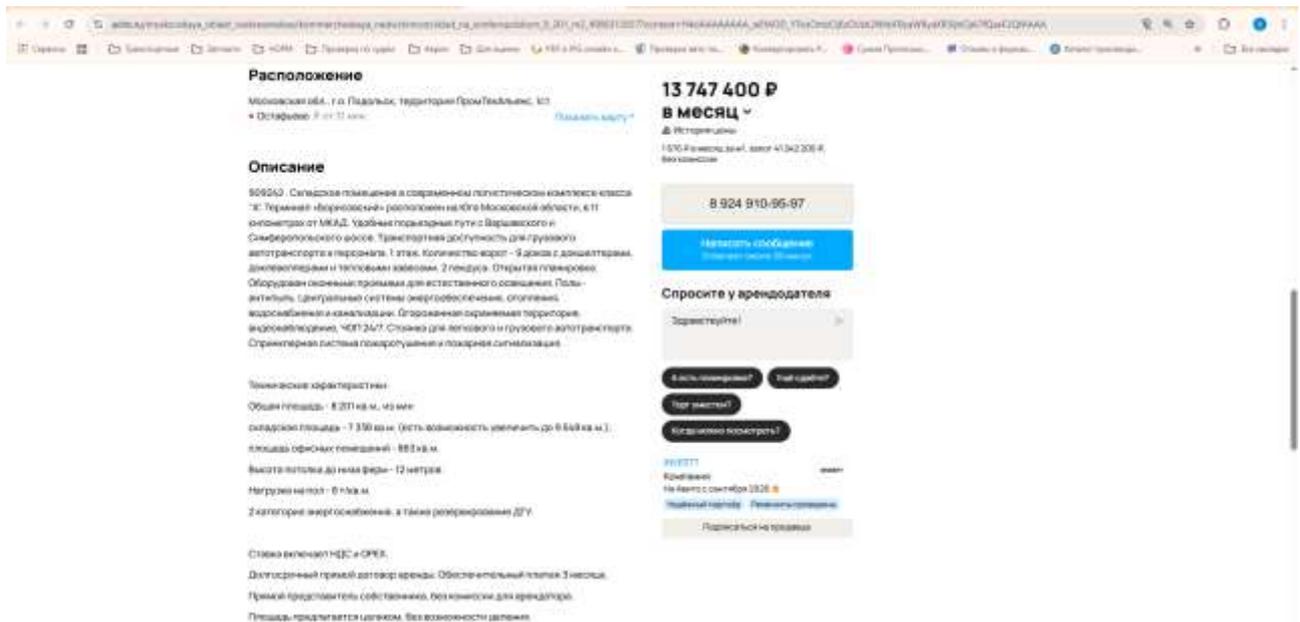
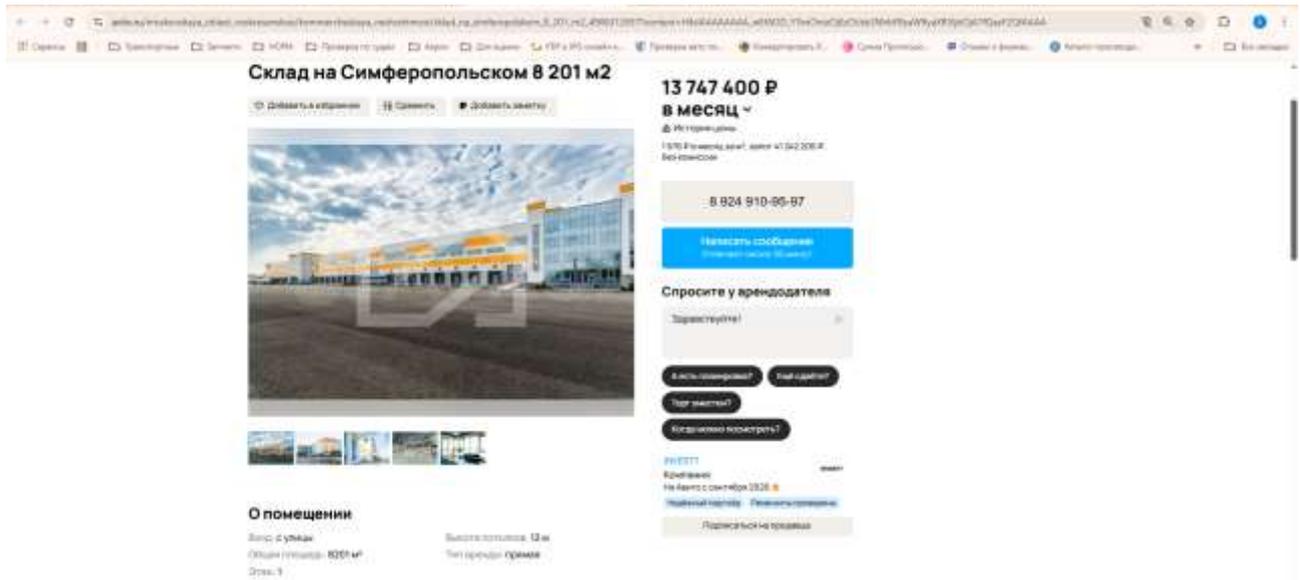


https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_7580_m_7265811121?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjIJsbnhBFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

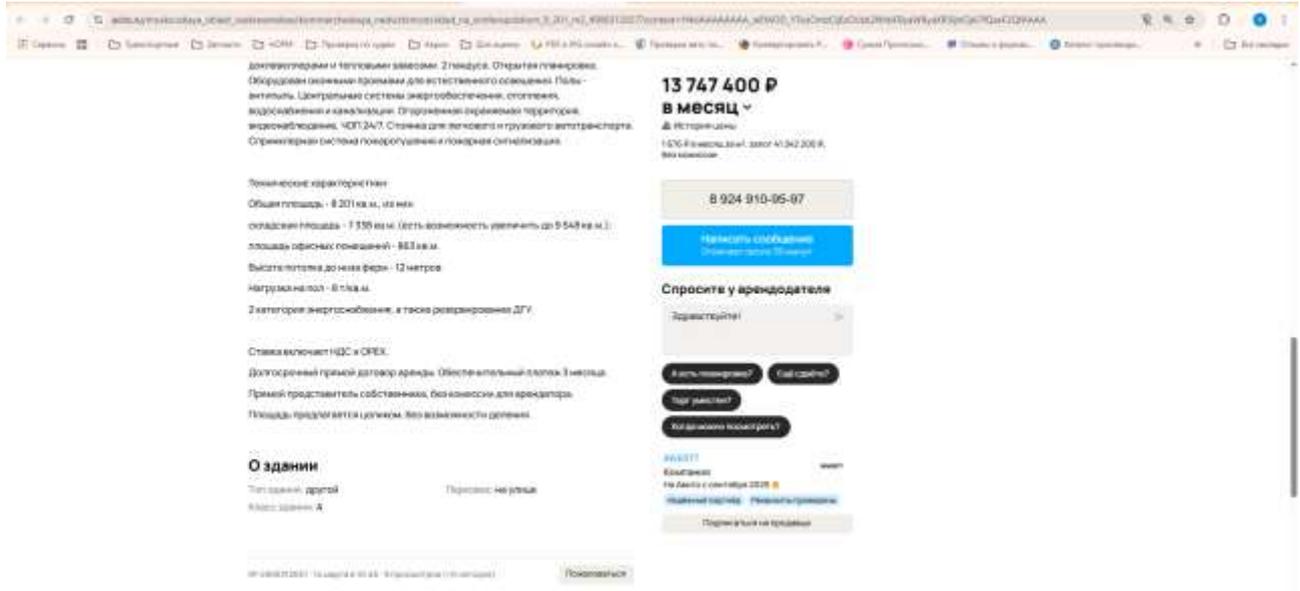
Отчет: 8591/0425

Аналог №5



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

Отчет: 8591/0425



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_na_simferopolskom_8_201_m2_4906312657?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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

Отчет: 8591/0425

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

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2025, поступившего на рассмотрение 19.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Этажность			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72270936			
Кадастровый номер:	77-06-0012017-3832		
Номер кадастрового квартала:	77-06-0012017		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.01.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, инт.тер. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, д. 268, стр. 2		
Площадь:	26285		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Промышленный парк "Бутово-1". Универсальное здание №3		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1-3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Смешанные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2023		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1056626772.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-06-0012017-3867		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должника	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0001036323422040079142270400010 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2024 по 26.09.2025</p>	инициалы, фамилия
------------------------------	--	-------------------

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

Отчет: 8591/0425

Лист 2

Знамя вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72270936			
Кадастровый номер:	77:06:0012017-3832		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Савина Наталья Александровна, СНИЛС 14540883364, договор на выполнение кадастровых работ от 01.10.2019 № Д833479/19, дата завершения кадастровых работ: 19.12.2023		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получитель выписки:	Меньшиков Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК", 7842358640		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0800050341-002364020121210002018 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен до: 31.08.2024 по 30.09.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

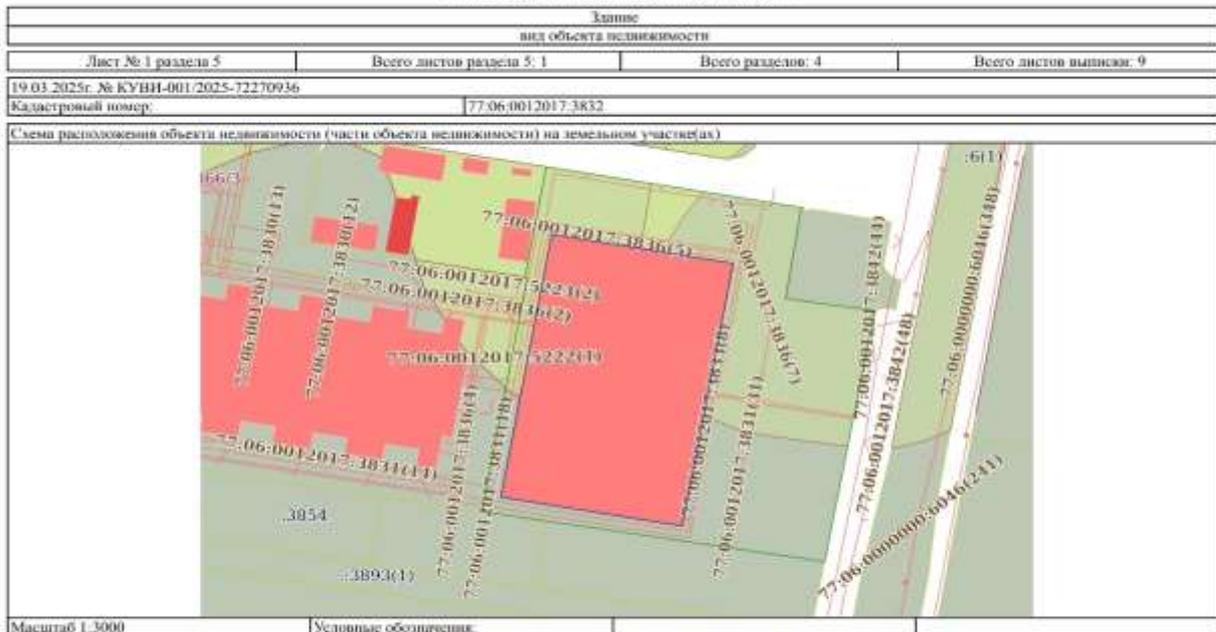
Знамя вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72270936			
Кадастровый номер:	77:06:0012017-3832		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ПНК-ИНВЕСТПРОЕКТ", ИНН: 7703421301
	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 77:06:0012017:3832-77/051/2024-9 28.12.2024 12:26:55
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 возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0800050341-002364020121210002018 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен до: 31.08.2024 по 30.09.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Отчет: 8591/0425

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости



ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ИНИЦИАЛЫ, ФИО

Генеральный директор ООО «АЛЬФА-КАПИТАЛ»
Виктор ФЕДОРОВИЧ СЕРЖАКОВ
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Должность с 01.08.2024 по 30.09.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Этапы
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5.1 Всего листов раздела 5.1: 5 Всего разделов: 4 Всего листов выписки: 9

19.03.2025г. № КУИИ-001/2025-72270936
Кадастровый номер: 77:06:0012017:3832

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости
Система координат МСК Москвы

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-15749.54	4846.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-15768.23	4953.54	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-15767.98	4953.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-15768.05	4953.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-15768.3	4953.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-15770.48	4966.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	-15782.9	4964.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	-15782.95	4964.43	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	-15783.34	4964.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	-15783.3	4964.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	-15853.42	4951.81	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	-15853.47	4952.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ИНИЦИАЛЫ, ФИО

Генеральный директор ООО «АЛЬФА-КАПИТАЛ»
Виктор ФЕДОРОВИЧ СЕРЖАКОВ
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Должность с 01.08.2024 по 30.09.2025

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

Отчет: 8591/0425

Лист 6

Знамя вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 9	
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72270936							
Кадастровый номер:				77:06:0012017-3832			
13	-15853.86	4951.99	-		0,1	данные	данные
14	-15853.82	4951.74	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
15	-15877.46	4947.59	-		0,1	данные	данные
16	-15877.5	4947.84	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
17	-15877.9	4947.77	-		0,1	данные	данные
18	-15877.85	4947.52	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
19	-15947.98	4935.22	-		0,1	данные	данные
20	-15948.02	4935.47	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
21	-15948.42	4935.4	-		0,1	данные	данные
22	-15948.38	4935.15	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
23	-15960.82	4933.01	-		0,1	данные	данные
24	-15958.62	4920.55	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
25	-15958.87	4920.51	-		0,1	данные	данные
26	-15958.8	4920.12	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
27	-15958.55	4920.16	-		0,1	данные	данные
28	-15939.85	4813.58	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
1	-15749.54	4846.96	-		0,1	данные	данные

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
-------------------------------	---------------

Лист 7

Знамя вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 9	
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72270936							
Кадастровый номер:				77:06:0012017-3832			
1	-15749.54	4846.96	-		0,1	данные	данные
2	-15768.23	4953.54	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
3	-15767.98	4953.59	-		0,1	данные	данные
4	-15768.05	4953.98	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
5	-15768.3	4953.94	-		0,1	данные	данные
6	-15770.48	4966.36	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
7	-15782.9	4964.18	-		0,1	данные	данные
8	-15782.95	4964.43	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
9	-15783.34	4964.36	-		0,1	данные	данные
10	-15783.3	4964.11	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
11	-15853.42	4951.81	-		0,1	данные	данные
12	-15853.47	4952.06	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
13	-15853.86	4951.99	-		0,1	данные	данные
14	-15853.82	4951.74	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
15	-15877.46	4947.59	-		0,1	данные	данные
16	-15877.5	4947.84	-		0,1	отсутствуют	отсутствуют
17	-15877.9	4947.77	-		0,1	данные	данные

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
-------------------------------	---------------

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

Отчет: 8591/0425

Лист 8

Знание вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 9	
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72270936							
Кадастровый номер:				77-06-0012017-3832			
18	-15877.85	4947.52	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	-15947.98	4935.22	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	-15948.02	4935.47	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	-15948.42	4935.4	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	-15948.38	4935.15	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	-15960.82	4933.01	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	-15958.62	4920.55	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	-15958.87	4920.51	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	-15958.8	4920.12	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	-15958.55	4920.16	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	-15939.85	4813.58	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	-15749.54	4846.96	-		0,1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0800005040-0023640201212100101010 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА ИСХАТБС/РАММ Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2025</p>	
полное наименование должности		инициала, фамилия

Лист 9

Знание вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 5		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 9	
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72270936							
Кадастровый номер:				77-06-0012017-3832			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат 77.1							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определена координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		H1	H2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 0800005040-002364020121210010101010 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА ИСХАТБС/РАММ Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2025</p>	
полное наименование должности		инициала, фамилия

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

Отчет: 8591/0425

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

включая наименование органа регистрационного учета

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2025, поступившего на рассмотрение 19.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 18	
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659	
Кадастровый номер:	77-06-0012017-3867
Номер кадастрового квартала:	77-06-0012017
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Вишняковское
Площадь:	53726 +/- 81
Кадастровая стоимость, руб.:	994852938.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77-06-0012017-3832, 77-06-0012017-3828, 77-06-0012017-3829, 77-06-0012017-3830, 77-06-0012017-3831, 77-06-0012017-3833, 77-06-0012017-3835, 77-06-0012017-3836, 77-06-0012017-3837, 77-06-0012017-3842
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77-06-0012017-1000
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	2.7.1 Хранение автотранспорта. 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг. 4.1 Деловое управление. 4.4 Магазины. 4.6 Общественное питание. 4.9 Служебные гаражи. 6.3 Легкая промышленность. 6.3.1 Фармацевтическая промышленность. 6.4 Пищевая промышленность. 6.6 Строительная промышленность. 6.7 Энергетика. 6.9 Склад. 6.9.1 Складские площадки. 6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность. 6.12 Научно-производственная деятельность. 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования. 12.0.1 Улично-дорожная сеть. 12.0.2 Благоустройство территории.
Сведения о кадастровом инженере:	Олишова Юлия Сергеевна, СНИПС 119-208-401-36, договор на выполнение кадастровых работ от 01.10.2019 № Д833479/19, дата завершения кадастровых работ: 31.05.2024
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000050341-0012017-0012017-0012017 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 30.09.2025</p>	инициала, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 18	
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659	
Кадастровый номер:	77-06-0012017-3867
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	Земельный участок располагается в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории 12.08.2022. 1760-ПП
Условный номер земельного участка:	31
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000050341-0012017-0012017-0012017 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2024 по 30.09.2025</p>	инициала, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Отчет: 8591/0425

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела I	Всего листов раздела I: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659			
Кадастровый номер:		77:06:0012017-3867	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:06:0012017-6. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.06.2024; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 08.05.2018 № 149 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.06.2024; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 08.05.2018 № 149 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны от 23.10.2020 № 77-00657 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве.	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
<small>Сертификат: 08000050341-00236440201212100121010</small> <small>Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА ИСХАРИТРАМИН</small> <small>Дата подписания: с 01.08.2024 по 30.09.2025</small>		инициалы, фамилия
ПОДПОС: ИНИЦИАЛЫ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела I	Всего листов раздела I: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659			
Кадастровый номер:		77:06:0012017-3867	
Получитель выписки:		Мельников Максим Константинович, действующий(ая) на основании документа ¹⁰³ от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕЗЩИК", 7842358640	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
<small>Сертификат: 08000050341-00236440201212100121010</small> <small>Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА ИСХАРИТРАМИН</small> <small>Дата подписания: с 01.08.2024 по 30.09.2025</small>		инициалы, фамилия
ПОДПОС: ИНИЦИАЛЫ ИЛИ ДОЛЖНОСТИ		

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

Отчет: 8591/0425

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

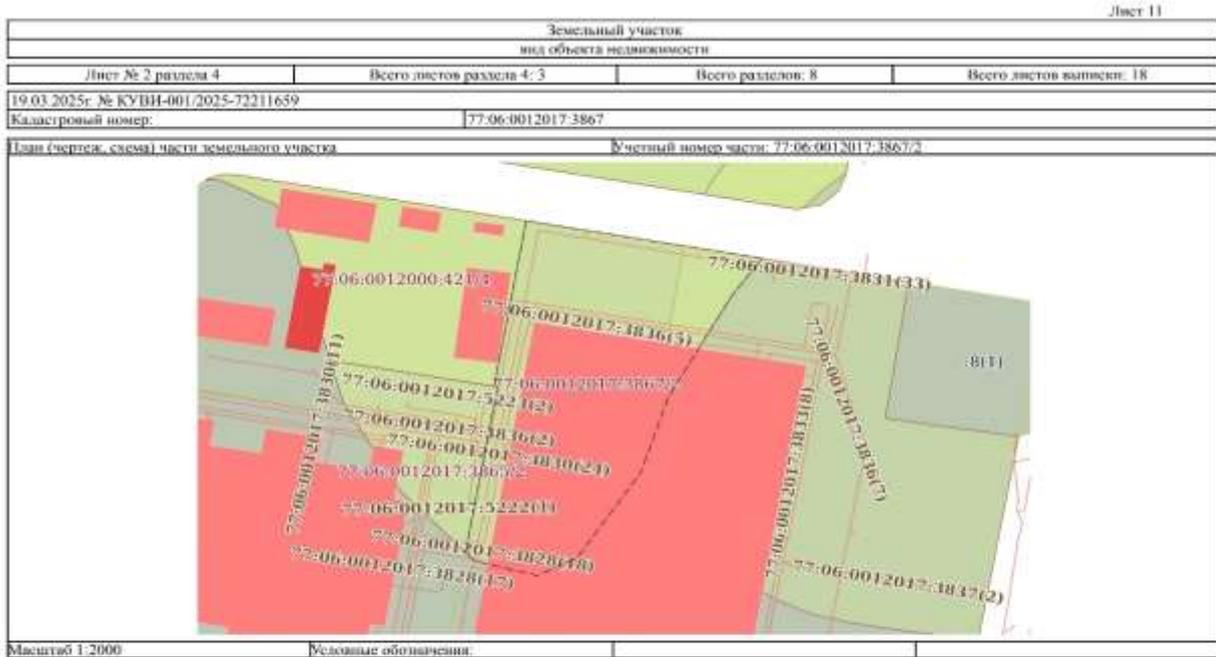
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659			
Кадастровый номер: 77.06.0012017.3867			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> подпись, наименование должности <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов Александр Александрович Иванов Александр Александрович ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: «11.08.2024 № 76-81/025»</p> </div> инициалы, фамилия </div>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

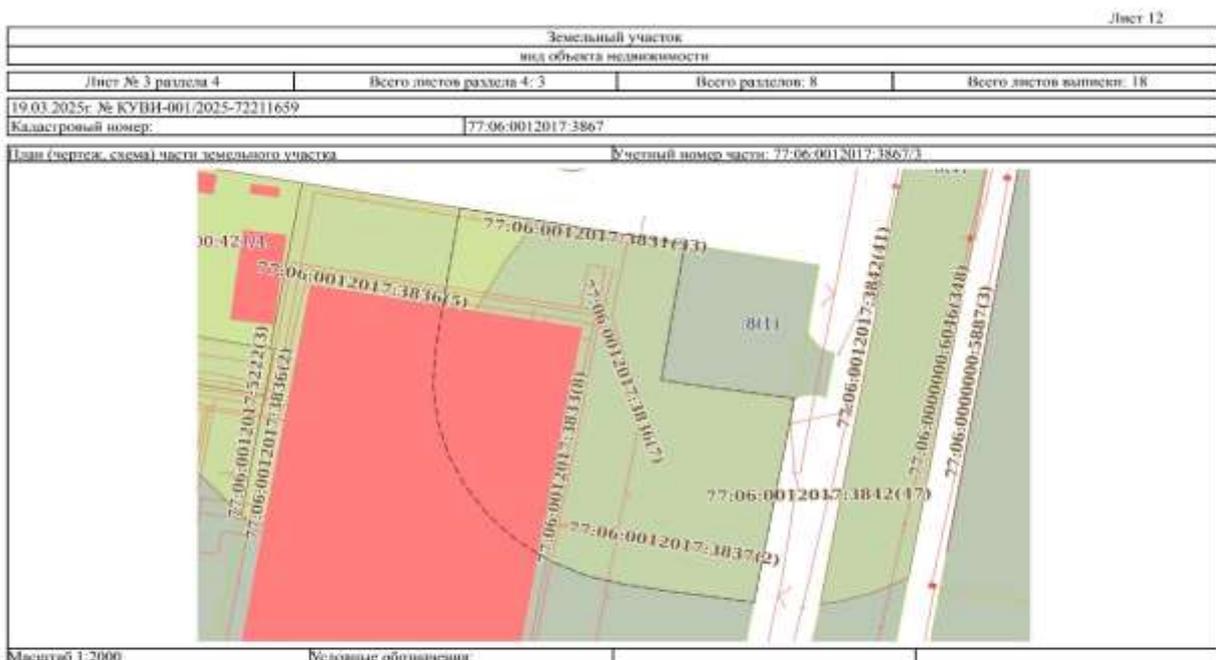
Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 18	
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659							
Кадастровый номер: 77.06.0012017.3867							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки инвентаря	Номер точки инвентаря	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, 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	99°56.9'	114.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	100°2.0'	57.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	232°25.9'	2.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	188°47.8'	0.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	188°58.5'	45.64	данные отсутствуют	77.06.0012017.8(1)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	188°36.8'	18.3	данные отсутствуют	77.06.0012017.8(1)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	99°16.4'	20.48	данные отсутствуют	77.06.0012017.8(1)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	98°19.0'	23.16	данные отсутствуют	77.06.0012017.8(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	98°1.5'	15.47	данные отсутствуют	77.06.0012017.8(1)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	190°12.8'	184.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	77.06.0012017.9(1)	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	279°10.1'	185.88	данные отсутствуют	77.06.0012017.3856	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	279°10.1'	42.3	данные отсутствуют	77.06.0012017.3855	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	9°56.6'	149.52	данные отсутствуют	77.06.0012017.3865	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	9°56.0'	22.55	данные отсутствуют	77.06.0012017.3868(1)	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	279°57.8'	1.5	данные отсутствуют	77.06.0012017.3868(1)	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.1	9°56.5'	81.15	данные отсутствуют	77.06.0012000.421(1)	адрес отсутствует
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> подпись, наименование должности <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов Александр Александрович Иванов Александр Александрович ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: «11.08.2024 № 76-81/025»</p> </div> инициалы, фамилия </div>							

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

Отчет: 8591/0425



	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Суровцев Сергей Александрович Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: « 01.08.2024 № 76-01/029</p>	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИО



	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Суровцев Сергей Александрович Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: « 01.08.2024 № 76-01/029</p>	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИО

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

Отчет: 8591/0425

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659			
Кадастровый номер: 77-06-0012017-3867			
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
77-06-0012017-3867/1	12361	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 08.05.2018 № 149 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в использовании согласно п. 6 ст. 67.1 «Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидации его последствий» Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. В границах зон затопления, подтопления, и соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение складов, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 77-00-6-308; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория слабого подтопления внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории	
77-06-0012017-3867/2	12361	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 08.05.2018 № 149 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в использовании согласно ст. 67.1 «Предотвращение	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Подпись и наименование должности	Подпись: 0907050341023440201212100101010101 Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Должность и с 01.08.2024 по 30.06.2025)	Инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659			
Кадастровый номер: 77-06-0012017-3867			
		негативного воздействия вод и ликвидации его последствий», п. 6 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ 6. В границах зон затопления, подтопления, и соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение складов, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 77-00-6-311; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Территория сильного подтопления, внутри зон подтопления прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов; Тип зоны: Зоны с особыми условиями использования территории	
77-06-0012017-3867/3	20370	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны от 23.10.2020 № 77-00657 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве; Содержание ограничения (обременения): В границах санитарно-защитной зоны АЗК МС321 «Щербинка» АО «РН-Москва» по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 266, стр.1, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 77-06-0012017/8: не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, включая отдельные жилые дома, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства, размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 77-06-6-460; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: санитарно-защитная зона для действующего объекта: Автозаправочный комплекс МС321 «Щербинка» АО «РН-Москва» по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 266, стр.1.; Тип зоны: Санитарно-защитная зона	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Подпись и наименование должности	Подпись: 09070503410234402012121001010101 Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (Должность и с 01.08.2024 по 30.06.2025)	Инициалы, фамилия

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

Отчет: 8591/0425

Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 18					
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659					
Кадастровый номер:		77:06:0012017:3867			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка Учетный номер части: 77:06:0012017:3867/3					
Система координат					
Помер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определений координат характерных точек границ земельного участка, м	
	2	3			
1	X	Y	4	5	
1	-15720.34	4956.14	-	-	
2	-15730.36	5012.77	-	-	
3	-15731.86	5010.82	-	-	
4	-15732.7	5010.69	-	-	
5	-15777.78	5003.57	-	-	
6	-15795.87	5000.83	-	-	
7	-15799.17	5021.04	-	-	
8	-15802.52	5043.96	-	-	
9	-15804.68	5059.28	-	-	
10	-15903.17	5041.53	-	-	
11	-15901.47	5029.5	-	-	
12	-15898.12	5006.58	-	-	
13	-15894.56	4984.71	-	-	
14	-15890.31	4967.94	-	-	
15	-15883.22	4952.16	-	-	
16	-15873.53	4937.83	-	-	
17	-15861.5	4925.38	-	-	
18	-15847.51	4915.2	-	-	
19	-15831.98	4907.58	-	-	
20	-15815.36	4902.75	-	-	
21	-15798.16	4900.86	-	-	
22	-15780.89	4901.96	-	-	
23	-15762.18	4904.79	-	-	
24	-15717.07	4911.92	-	-	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0900005041-60236405013121601216</small> <small>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2025</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 18					
19.03.2025г. № КУВН-001/2025-72211659					
Кадастровый номер:		77:06:0012017:3867			
1	2	3	4	5	
25	-15712.73	4912.75	-	-	
26	-15720.34	4956.14	-	-	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0900005041-60236405013121601216</small> <small>Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 01.08.2014 по 30.09.2025</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Отчет: 8591/0425

**ДОГОВОР
аренды федерального земельного участка**

№ 77-08/188

г. Москва

« 29 ОКТ 2024 » г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», ИНН/КПП 7708701670 / 770801001, место нахождения: 107139, Российская Федерация, г. Москва, Орликов переулок, д. 3, корп. Б, в лице заместителя руководителя Яковлева Андрея Яковлевича (паспорт: серия 4520 № 989935, выдан ГУ МВД России по г. Москве 05.11.2020, к/п 770-056), действующего на основании доверенности 02 апреля 2024 № 77-08/8706, и

ООО «Специализированный застройщик «Териберский Берег» (ИНН: 7701511447, ОГРН: 1037739970773) в лице директора Власова Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании поручения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 24.09.2024 № АШ-10/46864, распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 04.10.2024 № 77-1141-р и на основании обращения ООО «Специализированный застройщик «Териберский Берег» от 19.08.2024 № 909/1-78-И (вх. ТУ от 20.08.2024 № 77-35710) заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:06:0012017:3867, площадью 53 726 кв. м, местоположением: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, реестровый номер федерального имущества от 21.04.2023 № П11770015743, вид разрешенного использования: «2.7.1 Хранение автотранспорта. 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг. 4.1 Деловое управление. 4.4 Магазины. 4.6 Общественное питание. 4.9 Служебные гаражи. 6.3 Легкая промышленность. 6.3.1 Фармацевтическая промышленность. 6.4 Пищевая промышленность. 6.6 Строительная промышленность. 6.7 Энергетика. 6.9 Склад. 6.9.1 Складские площадки. 6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность. 6.12 Научно-производственная деятельность. 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования. 12.0.1 Улично - дорожная сеть. 12.0.2 Благоустройство территории» (далее – Участок).

Право собственности Арендодателя на Участок подтверждается записью о государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 02.07.2024 № 77:06:0012017:3867-77/051/2024-1.

1.2. Сведения об ограничении в использовании или ограничения прав на объект

недвижимости или обременения объекта на Участок, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости:

- Территории слабого подтопления внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов (реестровый номер границы: 77:00-6.308);

- Территории сильного подтопления, внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов (реестровый номер границы: 77:00-6.311);

- Территории среднего подтопления, внутри зон подтопления прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов (реестровый номер границы: 77:00-6.323);

- Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: санитарно-защитная зона для действующего объекта: Автозаправочный комплекс МС321 «Щербинка» АО «РН-Москва» по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 266, стр.1; Тип зоны: Санитарно-защитная зона. (Реестровый номер границы: 77:06-6.460).

1.3. Участок передается Арендатору в аренду для использования в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в п. 1.1 Договора, в целях, установленных распоряжением Президента Российской Федерации от 15.10.2020 № 258-рп.

1.4. На Участке расположено нежилое здание, принадлежащее Арендатору на праве собственности, а именно:

- здание с кадастровым номером 77:06:0012017:3832, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское (запись государственной регистрации права от 12.01.2024 № 77:06:0012017:3832-77/269/2024-1).

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 49 лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет **26 536 829,44 руб.** (двадцать шесть миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч восемьсот двадцать девять рублей сорок четыре копейки), что составляет **6 634 207,36 руб.** шесть миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи двести семь рублей 36 копеек) в квартал.

Размер арендной платы за пользование земельным Участком определяется в соответствии с подпунктом «е» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582, на основании кадастровой стоимости Участка.

3.2 Арендная плата за земельный участок вносится ежеквартально безналичным платежом на нижеуказанные банковские реквизиты:

Территориальное управление Росимущества в г. Москве
 Адрес (место нахождения): 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, корп. «Б»
 ИНН/КПП: 7708701670/770801001
 Получатель: УФК по г. Москве (ГУ Росимущества в г. Москве, л/с 04731А18710)
 Банковский счет (ЕКС): 40102810545370000003
 Казначейский счет: 03100643000000017300
 БИК: 004525988
 Наименование Банка: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО/УФК ПО Г. МОСКВЕ
 г. Москва
 ОКТМО: 45378000
 Назначение платежа: «Арендная плата по договору аренды федерального земельного участка от _____ № _____ за _____ квартал _____ года»
 КБК 16711105021016000120
 Назначение платежа: «Пени, за несвоевременное перечисление арендной платы по договору аренды федерального земельного участка от _____ № _____»
 КБК 16711607090019000140

Арендатор перечисляет ежегодную арендную плату ежеквартально в 1, 2, 3 квартале – до 10 числа следующего за отчетным кварталом месяца, за 4-й квартал до 15 ноября текущего года.

3.3. Арендная плата начисляется с **02.07.2024** - дата государственной регистрации права собственности Российской Федерации на Участок.

Внесение первого арендного платежа производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующего после подписания настоящего Договора, но не позднее 45 календарных дней с даты подписания Договора.

Арендная плата по Договору в полном объеме перечисляется Арендатором в федеральный бюджет и учитывается по коду доходов бюджетов Российской Федерации 16711105021016000120 «Арендная плата за земли, находящиеся в федеральной собственности».

3.4. Размер установленной арендной платы может быть изменен Арендодателем в беспорядном и одностороннем порядке на основании п. 8, п. 9 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных

постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582 и в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчётом и сопроводительным письмом направляется Арендатору Арендодателем и является обязательным для Арендатора. Датой применения нового размера арендной платы является дата, указанная в уведомлении.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Арендатором Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев и нарушении Арендатором других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи не позднее пяти рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2, настоящего Договора.

4.2.4. Производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

4.2.5. После подписания Договора и изменений к нему в течение 10 (десяти) рабочих дней направить его (их) на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором, в том числе для целей эксплуатации объектов недвижимого имущества расположенных на Участке.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, отдавать арендные права в залог.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату и в течение 10 (десяти) рабочих дней после оплаты направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю, а также его законным представителям, представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Обязательно письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.8. Самостоятельно рассчитывать размер арендной платы с учётом установленной действующим законодательством ставки арендной платы, в случае изменения размера кадастровой стоимости.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы предусмотреть выплату Арендатором пени из расчета 0,3 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня перечисляется в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя и (или) по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан возвратить Участок Арендодателю по Акту приёма-передачи земельного участка от Арендатора к Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры или разногласия между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту регистрации Арендодателя.

8. Особые условия Договора

8.1. Территориальное управление направляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве заявление о государственной регистрации права и прилагаемые к нему документы в отношении земельного участка, указанного в п. 1 настоящего договора, в соответствии со ст. 18 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

8.2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. Приложения к Договору

- 9.1. Акт приема-передачи земельного участка.
- 9.2. Расчет арендной платы.
- 9.3. Выписка из ЕГРН на Участок.

10. Реквизиты сторон

Арендодатель - Территориальное управление Росимущества в г. Москве
Адрес (место нахождения): 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, корп. «Б»
ИНН/КПП: 7708701670/770801001
Получатель: УФК по г. Москве (ГУ Росимущества в г. Москве, л/с 04731А18710)
Банковский счет (ЕКС): 40102810545370000003
Казначейский счет: 03100643000000017300
БИК: 004525988
Наименование Банка: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО Г. МОСКВЕ г. Москва
Адрес электронной почты: tu77@rosim.gov.ru
Арендатор - ООО «Специализированный застройщик «Териберский Берег»
Юридический адрес: 142780, г. Москва, Филимонковское пос., Валуево пос.
ИНН: 7701511447, КПП: 771801001
ОГРН: 1037739970773
р/с 40702810006800002644
к/с 30101810700000000187
БИК: 044525187
Адрес электронной почты: nagornyuyvi@pik.ru
Телефон: 8-906-304-7167

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Территориальное управление
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в городе Москве,
в лице заместителя руководителя

Яковлева Андрея Яковлевича

Арендатор:

ООО «Специализированный застройщик
«Териберский Берег» в лице директора

Власова Сергея Евгеньевича



АКТ
приема-передачи земельного участка

г. Москва

_____ 29 ОКТ 2024 _____ г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», ИНН/КПП 7708701670 / 770801001, место нахождения: 107139, Российская Федерация, г. Москва, Орликов переулок, д. 3, корп. Б, в лице заместителя руководителя Яковлева Андрея Яковлевича (паспорт: серия 4520 № 989935, выдан ГУ МВД России по г. Москве 05.11.2020, к/п 770-056), действующего на основании доверенности 02 апреля 2024 № 77-08/8706, и

ООО «Специализированный застройщик «Териберский Берег» (ИНН: 7701511447, ОГРН: 1037739970773) в лице директора Власова Сергея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании поручения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 24.09.2024 № АШ-10/46864, распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 04.10.2024 № 77-1141-р и на основании обращения ООО «Специализированный застройщик «Териберский Берег» от 19.08.2024 № 909/1-78-И (вх. ТУ от 20.08.2024 № 77-35710) заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что 29 ОКТ 2024 Арендодатель фактически передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:06:0012017:3867, площадью 53 726 кв. м, местоположением: Российская Федерация, г. Москва, ин.тер.г. муниципальный округ Южное Бутово, ш. Варшавское, реестровый номер федерального имущества от 21.04.2023 № П11770015743, вид разрешенного использования: «2.7.1 Хранение автотранспорта. 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг. 4.1 Деловое управление. 4.4 Магазины. 4.6 Общественное питание. 4.9 Служебные гаражи. 6.3 Легкая промышленность. 6.3.1 Фармацевтическая промышленность. 6.4 Пищевая промышленность. 6.6 Строительная промышленность. 6.7 Энергетика. 6.9 Склад. 6.9.1 Складские площадки. 6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность. 6.12 Научно-производственная деятельность. 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования. 12.0.1 Улично - дорожная сеть. 12.0.2 Благоустройство территории» (далее – Участок).

2. Право собственности Арендодателя на Участок подтверждается записью о государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 02.07.2024 № 77:06:0012017:3867-77/051/2024-1.

3. Состояние Участка полностью соответствует условиям его использования по Договору.

4. Арендатор претензий к состоянию передаваемого Участка не имеет.

5. Настоящий акт приема-передачи Участка в аренду составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. Подписи Сторон:

Арендодатель:

Территориальное управление
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в городе Москве,
в лице заместителя руководителя

Яковлева Андрея Яковлевича



Подпись: А.Я.

Арендатор:

ООО «Специализированный застройщик «Териберский Берег»
в лице директора

Власова Сергея Евгеньевича



Подпись: А.П.

Приложение

К договору аренды земельного участка

от « 29 ОКТ 2024 г. № 77-08/188

Кадастровый номер земельного участка: 77:06:0012017:3867

Арендатор – ООО «Специализированный застройщик «Териберский Берег»

Наименование исходных данных для расчета	Условные обозначения	Величина исходных данных	Единица измерения
Кадастровая стоимость Участка	Кс	884 560 981,8	рубли
Ставка арендной платы	Са	3	%
Размер годовой арендной платы	Ср	26 536 829,44	рубли
Размер арендной платы за квартал	Ср1	6 634 207,36	рубли

Арендная плата для Арендатора определена в соответствии с пп. «е» п. 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582

1. Расчет арендной платы за пользование земельным участком в год:

$$Ср = Кс * Са = 884\,560\,981,8 * 3\% = 26\,536\,829 \text{ руб } 44 \text{ коп.}$$

2. Расчет арендной платы за пользование земельным участком в квартал:

$$Ср1 = \frac{Ср}{4} = \frac{26\,536\,829,44}{4} = 6\,634\,207 \text{ руб. } 36 \text{ коп. в квартал.}$$

Исх. №1504/1 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 №1 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 19.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72270936;
- Выписка из ЕГРН от 19.03.2025г. № КУВИ-001/2025-72211659;
- Договор аренды федерального земельного участка от 29.10.2024 г.;
- 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:

- Объект недвижимости находится в хорошем состоянии.
- По состоянию на дату оценки объект недвижимости используется по назначению – как производственно-складское здание на земельном участке.

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ И ОЦЕНЩИКА



77 07006640

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: 8591/0425



ОПОРА РОССИИ
Федеральная общественная организация «Опора России»

УЧАСТНИК ПАРТНЕРСТВА РОО В РОССИЙСКИХ МЕДИКОЮРИДИЧЕСКИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 1080

ООО "А-Консалт"

Является членом Некоммерческого партнерства
«Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных
Российским обществом оценщиков» с 11.08.2010г.,
аккредитовано Российским обществом оценщиков 11.08.2010г.,
Свидетельство № 1255/77-1111/10

Дата выдачи: 09.01.2025г.

Окончание Действия: 31.12.2025г.
Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л. Артеменков



ГОСТ Р
ИСО 9001

№ РОСС RU.AU01.A01.1.3.0010

Дата выдачи: 18.05.2023г

Срок действия: 18.05.2025г



НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

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.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 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.
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»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

(подпись) _____ (Комарницкая М.И.)
28 мая 2024г.

Страхователь:
ООО «ЛЛ-Консалт»
Генеральный директор

(подпись) _____ (Лазарев П.Ю.)

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

Отчет: 8591/0425

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038560-1

« 13 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лошкову Владиславу Валерьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 13 » июня 20 24 г. № 353

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 27 г.

№ 038560-1, Мемор. 0011-10-7316073



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

Отчет: *8591/0425*



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

Отчет: 8591/0425

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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>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.</p> <p>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.</p> <p>Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).</p> <p>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
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

 (Цой М.В.)
 М.П.
 «14» октября 2024г.

Страхователь:
Лошков Владислав Валерьевич

 (Лошков В.В.)

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

Отчет: 8591/0425