



**ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У.
Комбинированным ЗПИФ «Альфа
Промышленные парки»**

Отчет № АПП/1/472 об оценке рыночной
(справедливой) стоимости права
требования на 17.03.2025

Дата составления Отчета:
17.03.2025



ООО «Финоценка активы»

БЦ «Парк Легенд», 115280, Россия, г. Москва,
ул. Автозаводская, д. 23А, корп. 2
+7 495 532 97 09
www.finappraisal.ru



Конфиденциально

Руководству ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ
«Альфа Промышленные парки», 123001, г. Москва, ул. Садовая-
Кудринская, д. 32, стр. 1

Уважаемые господа,

В соответствии с указаниями ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У.
Комбинированным ЗПИФ «Альфа Промышленные парки» ООО
«Финоценка активы» осуществило оценку рыночной (справедливой)
стоимости права требования по Предварительному договору купли-
продажи будущей недвижимости № 7-14,24-34/D/24 от 19.07.2024 с
учетом Дополнительного соглашения №1 от 12.09.2024 (далее
«Объект оценки») на 17.03.2025 (далее «Дата оценки»).

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки на Дату оценки
составляет 2 929 105 000 (Два миллиарда девятьсот двадцать девять
миллионов сто пять тысяч) руб.

С уважением,

А.В. Игнаткин (Партнер, Оценщик)

О.Л. Бирюков (Ген. Дир.)



Данный отчет был подготовлен с целью предоставления Заказчику информации о рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки на Дату оценки для определения стоимости чистых активов Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда.

При подготовке данного Отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной Заказчиком. ООО «Финоценка активы» не несет ответственности за качество данной информации.

Заказчик подтверждает, что предоставленная ООО «Финоценка активы» информация является полной, достоверной и наиболее точно отражает ожидания руководства Заказчика в отношении перспектив развития, рисков и прочих существенных аспектов, связанных с Объектом оценки.

Глоссарий



Заказчик	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Альфа Промышленные парки»	г./гг.	Год / годы
Исполнитель	ООО «Финоценка активы»	м	Метр
Объект оценки	Право требования по Предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости № 7-14,24-34/D/24 от 19.07.2024 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 12.09.2024.	км	Километр
Оценщик	Игнаткин Андрей Владимирович	кв. м	Квадратный метр
Ген. Дир.	Генеральный директор	куб. м	Метр кубический
Дата оценки	17.03.2025	кв.	Квартал
Отчет об оценке	Отчет об оценке в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ	млн	Миллион
ФЗ	Федеральный закон	млрд	Миллиард
ФСО	Федеральный стандарт оценки	долл.	Доллар США
ООО	Общество с ограниченной ответственностью	руб.	Российский рубль
АО	Акционерное общество	ДДП	Дисконтирование денежных потоков
ПАО	Публичное акционерное общество	ЦБ РФ	Центральный Банк Российской Федерации
ИНН	Идентификационный номер налогоплательщика	ЕОН	Единый объект недвижимости
ОГРН	Основной государственный регистрационный номер	см.	Смотрите
ВВП	Валовый внутренний продукт	Складской комплекс	Универсальное индустриальное здание Industrial City Коледино Block D
ИПЦ	Индекс потребительских цен	Предварительный договор	Предварительный договор № 7-14,24-34/D/24 от 19.07.2024 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 12.09.2024
ИЦП	Индекс цен производителей		

1.	Основные факты и выводы	5
2.	Задание на оценку	7
3.	Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе	9
4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
5.	Ключевые допущения оценки	14
6.	Результаты оценки	16
7.	Описание Объекта оценки	19
8.	Обзор макроэкономической ситуации	31
9.	Обзор рынка Объекта оценки	36
10.	Анализ ценообразующих факторов	39
11.	Анализ наиболее эффективного использования	41
12.	Последовательность оценки	43
13.	Выбор подходов и методов оценки	45
14.	Методология оценки сравнительным подходом	47
15.	Применение сравнительного подхода к Объекту оценки	49
16.	Согласование результатов оценки	57
17.	Ограничительные условия и положения	59
18.	Приложение 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком	62
19.	Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников	64
20.	Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика	76

Контакты ООО «Финоценка активы» по всем вопросам, связанным с данным Отчетом:

Андрей Игнаткин
Партнер
+7 495 532 97 09
a.ignatkin@finappraisal.ru

Владислав Потапчук
Менеджер
+7 495 532 97 09
v.potapchuk@finappraisal.ru

Основные факты и выводы



Основные факты и выводы



Основание для проведения оценки Объекта оценки	Договор № АПП/1 от 15.03.2024 с учетом Задания на оценку №1 от 04.03.2025.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Право требования по Предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости № 7-14,24-34/D/24 от 19.07.2024 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 12.09.2024. Более подробную информацию см. в разделе «Описание Объекта оценки».
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход не использовался для определения итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки вследствие обоснованного отказа от его применения. Доходный подход не использовался для определения итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки вследствие обоснованного отказа от его применения. В соответствии со сравнительным подходом рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки составила 2 929 105 000 руб. Сравнительному подходу присвоен вес 100%.
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки на Дату оценки составляет 2 929 105 000 руб.
Сведения об Отчете	Отчет № АПП/1/472 от 17.03.2025.
Срок проведения оценки	С 04.03.2025 по 17.03.2025.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
Форма составления Отчета	На бумажном носителе (2 экземпляра) и в форме электронного документа в формате PDF, заверенного ЭЦП Оценщика и Исполнителя.

Задание на оценку



Задание на оценку



Объект оценки	Право требования по Предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости № 7-14,24-34/D/24 от 19.07.2024 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 12.09.2024. Более подробную информацию см. в разделе «Описание Объекта оценки».
Имущественные права на Объект оценки	Право требования.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда.
Ограничения и применение результатов оценки	Отчет может быть использован исключительно для целей оценки, указанных в настоящем Отчете.
Вид стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Определение рыночной (справедливой) стоимости производится на основании Задания на оценку.
Дата оценки	17.03.2025
Допущения	Результаты оценки и выводы, представленные в настоящем Отчете, действительны с учетом ряда ограничительных условий и положений, представленных в разделах «Ключевые допущения оценки» и «Ограничительные условия и положения».
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Форма составления отчета	На бумажном носителе (2 экземпляра) и в форме электронного документа в формате PDF, заверенного ЭЦП Оценщика и Исполнителя.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	На момент составления задания на оценку ограничения, связанные с недостаточностью информации, неизвестны.

Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе 1/2



Сведения о Заказчике	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д. У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Альфа Промышленные парки».</p> <p>Местонахождение: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1.</p> <p>ИНН: 7728142469</p> <p>КПП: 770301001</p> <p>ОГРН: 1027739292283, дата присвоения 01.10.2002.</p>
Сведения об Исполнителе	<p>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Финоценка активы».</p> <p>Местонахождение: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 23А, корп. 2, эт. 5, оф.5.04.</p> <p>ИНН: 7725492426</p> <p>КПП: 772501001</p> <p>ОГРН: 1187746483913, дата присвоения 17.05.2018.</p> <p>Ответственность Исполнителя застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 100 млн руб. с 05.06.2024 по 04.06.2025. Полис № 922/2608101283 от 16.05.2024.</p> <p>ООО «Финоценка активы» и специалисты ООО «Финоценка активы» (в том числе Оценщик), принимающие участие в подготовке настоящего Отчета, являются независимыми в соответствии со ст. 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998.</p>

Сведения об Оценщике и сведения о членстве Оценщика в СРО оценщиков

Игнаткин Андрей Владимирович

Член Ассоциации «Русское общество оценщиков», зарегистрированной ФРС России в едином государственном реестре СРО оценщиков 09.07.2007, регистрационный № 0003, с местом нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А.

Игнаткин А.В. включен в реестр оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков» за регистрационным №008875 от 31.01.2014.

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

- Диплом «НИЯУ «МИФИ» ВСГ 4746698 от 14.09.2010. Квалификация – экономист-менеджер по специальности «Экономика и управление на предприятии (в энергетике)».
- Диплом ПП-I № 946518 Международной академии оценки и консалтинга (МАОК) по программе «Оценка собственности, оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 15.12.2011.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 043916–3 от 06.06.2024 по направлению «Оценка бизнеса». Аттестат действителен до 06.09.2027.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 044818–1 от 11.10.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости». Аттестат действителен до 11.10.2027.

Ответственность Оценщика застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» на сумму 5 млн руб. с 24.01.2025 по 23.01.2026. Полис № 922/2745823823 от 14.01.2025.

Местонахождение Оценщика: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 23А, корп. 2, эт. 5, оф.5.04.

Тел.: +7 495 532 97 09, e-mail: a.ignatkin@finappraisal.ru.

Стаж работы в оценочной деятельности: 13 лет.

Основание для выполнения Оценщиком работ по оценке для Исполнителя: трудовой договор №10 от 01.07.2018.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки

- Международный стандарт оценки МСО-2022.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н.
- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2023 г. Источник: http://sroroo.ru/press_center/news/3811210.

Ключевые допущения оценки



Ключевые допущения оценки

- Итоговая стоимость, приведенная в данном Отчете, отражает рыночную (справедливую) стоимость Объекта оценки исключительно на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на Дату оценки.
- Итоговое заключение рыночной (справедливой) стоимости представлено в округленной форме по правилам округления.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность в случае, если неточности в предоставленной Заказчиком информации каким-либо образом влияют на рыночную (справедливую) стоимость Объекта оценки, представленную в настоящем Отчете.
- Исполнитель и исполнители, подписавшие Отчет, не принимают на себя ответственности и не делают заявлений в отношении точности и полноты любой информации, предоставленной Заказчиком.
- В задачи Исполнителя не входила проверка достоверности информации, предоставленной Заказчиком. Вся информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной и не подлежит проверке.

Результаты оценки



Результаты оценки 1/2



Результаты применения сравнительного подхода к Объекту оценки

№	Наименование	Тип объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость
1	Помещение (бокс) №7	Здание	969	114 207 510
2	Земельный участок помещения (бокса) №7	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №7			131 273 000
3	Помещение (бокс) №8	Здание	969	114 207 510
4	Земельный участок помещения (бокса) №8	Земельный участок	1 142	17 065 490
	Итого бокс №8			131 273 000
5	Помещение (бокс) №9	Здание	969	114 207 510
6	Земельный участок помещения (бокса) №9	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №9			131 273 000
7	Помещение (бокс) №10	Здание	1 011	118 627 110
8	Земельный участок помещения (бокса) №10	Земельный участок	1 199	17 725 890
	Итого бокс №10			136 353 000
9	Помещение (бокс) №11	Здание	969	114 207 510
10	Земельный участок помещения (бокса) №11	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №11			131 273 000
11	Помещение (бокс) №12	Здание	969	114 207 510
12	Земельный участок помещения (бокса) №12	Земельный участок	1 142	17 065 490
	Итого бокс №12			131 273 000
13	Помещение (бокс) №13	Здание	969	114 207 510
14	Земельный участок помещения (бокса) №13	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №13			131 273 000
15	Помещение (бокс) №14	Здание	1 011	118 627 110
16	Земельный участок помещения (бокса) №14	Земельный участок	1 199	17 725 890
	Итого бокс №14			136 353 000
17	Помещение (бокс) №15	Здание	969	114 207 510
18	Земельный участок помещения (бокса) №15	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №15			131 273 000
19	Помещение (бокс) №16	Здание	969	114 207 510
20	Земельный участок помещения (бокса) №16	Земельный участок	1 142	17 065 490
	Итого бокс №16			131 273 000
21	Помещение (бокс) №25	Здание	980	115 333 290
22	Земельный участок помещения (бокса) №25	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №25			132 567 000
23	Помещение (бокс) №26	Здание	1 023	119 802 480
24	Земельный участок помещения (бокса) №26	Земельный участок	1 220	17 901 520
	Итого бокс №26			137 704 000
25	Помещение (бокс) №27	Здание	980	115 333 290
26	Земельный участок помещения (бокса) №27	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №27			132 567 000
27	Помещение (бокс) №28	Здание	980	115 333 290
28	Земельный участок помещения (бокса) №28	Земельный участок	1 162	17 233 710
	Итого бокс №28			132 567 000
29	Помещение (бокс) №29	Здание	980	115 333 290

Результаты оценки 2/2



№	Наименование	Тип объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость
30	Земельный участок помещения (бокса) №29	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №29			132 567 000
31	Помещение (бокс) №30	Здание	1 023	119 802 480
32	Земельный участок помещения (бокса) №30	Земельный участок	1 220	17 901 520
	Итого бокс №30			137 704 000
33	Помещение (бокс) №31	Здание	980	115 333 290
34	Земельный участок помещения (бокса) №31	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №31			132 567 000
35	Помещение (бокс) №32	Здание	980	115 333 290
36	Земельный участок помещения (бокса) №32	Земельный участок	1 162	17 233 710
	Итого бокс №32			132 567 000
37	Помещение (бокс) №33	Здание	980	115 333 290
38	Земельный участок помещения (бокса) №33	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №33			132 567 000
39	Помещение (бокс) №34	Здание	1 023	119 802 480
40	Земельный участок помещения (бокса) №34	Земельный участок	1 220	17 901 520
	Итого бокс №34			137 704 000
41	Помещение (бокс) №35	Здание	980	115 333 290
42	Земельный участок помещения (бокса) №35	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №35			132 567 000
43	Помещение (бокс) №36	Здание	980	115 333 290
44	Земельный участок помещения (бокса) №36	Земельный участок	1 162	17 233 710
	Итого бокс №36			132 567 000
	Итого Объект оценки			2 929 105 000

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

- Представленные выше результаты оценки следует рассматривать после ознакомления с ограничительными условиями и положениями (см. раздел «Ограничительные условия и положения»), общими допущениями и существенными аспектами оценки, а также подходами к оценке, изложенными в настоящем Отчете.
- С учетом особенностей Объекта оценки для определения итоговой рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки был использован сравнительный подход, реализованный с помощью метода сравнимых продаж (см. раздел «Применение сравнительного подхода к Объекту оценки»).
- На основе результатов проведенной работы, а также принимая во внимание имеющуюся информацию об Объекте оценки, наличие и качество данных, ограничения и применяемые допущения, цель оценки и предполагаемое использование ее результатов, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки на Дату оценки составляет 2 929 105 000 руб.

Описание Объекта оценки

Описание Объекта оценки 1/11



Определение Объекта оценки

Объектом оценки является право требования по Предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости № 7-14,24-34/D/24 от 19.07.2024 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 12.09.2024.

Сведения о собственнике Объекта оценки

Показатель	Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ЦИФРОВОЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОВОРКИНГ «ИС КОЛЕДИНО»
Сокращенное наименование	ООО ЦПК «ИС КОЛЕДИНО»
ИНН	5074060885
КПП	507401001
ОГРН	1195074002848
Дата присвоения ОГРН	22.02.2019
Местонахождение	142153, Московская обл., г.о. Подольск, д. Новоселки, тер. Технопарка, д. 6, пом. 213

Источник: данные Заказчика

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (см. раздел «Приложение 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком»)

- Предварительный договор купли-продажи будущей недвижимости №7-14,27-34/D/24 от 19.07.2024.
- Дополнительное соглашение № 1 к предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости № 7-14,27-34/D/24 от 19.07.2024 от 12.09.2024.

Описание предварительного договора купли-продажи будущей недвижимости № 7-14,24-34/D/24 от 19.07.2024

В рамках предварительного договора № 7-14,24-34/D/24 от 19.07.2024 (далее «Предварительный договор») Заказчик и ООО ЦПК «ИС КОЛЕДИНО» обязуются заключить в будущем договор купли-продажи 22 помещений (боксов) и 22 земельных участков, расположенных в Подольске.

Помещения (боксы) состоят из основного помещения (склад) и административно-бытового помещения.

Под земельными участками подразумеваются части земельного участка с кадастровым номером 50:56:0030503:2154, необходимые для использования помещений (боксов).

Срок подписания основного договора купли-продажи – не позднее 30.09.2025.

Оцениваемые объекты недвижимости находятся в складском комплексе Industrial City Коледино Block D (далее «Складской комплекс»). Складской комплекс входит в состав индустриального парка Коледино.

Более подробное описание оцениваемых помещений (боксов), земельных участков и Складского комплекса см. далее в разделе.

Описание Объекта оценки 2/11



Характеристики Складского комплекса

Наименование	Значение
Наименование	Industrial City Коледино Block D
Застройщик	ООО ЦПК «ИС КОЛЕДИНО»
Адрес	Московская обл., г.о. Подольск, мкр. Климовск
Удаленность от МКАД и ЦКАД	18 км от МКАД и 8 км от ЦКАД
Дата ввода в эксплуатацию	3 кв. 2025 г.
Общая проектная площадь, кв. м	38 956
Этажность	1-2 эт.
Охрана территории	Въезд на территорию комплекса осуществляется через собственный КПП. Въезд оборудован шлагбаумами. Предусмотрено ограждение.
Материал наружных стен	Каркас – железобетонный сборный. Несущие конструкции кровли – фермы металлические. Ограждающие конструкции – сэндвич-панели.
Наличие отделки	Предусмотрена отделка во всех административных (офисных) помещениях
Оборудование входных групп	Над входными группами предусмотрены навесы.
Высота этажа	Высота этажа в складской части – не менее 8 м.
Состояние Складского комплекса на Дату оценки	Складской комплекс находится в высокой степени строительной готовности. В соответствии с Предварительным договором, застройщик обязуется достроить Складской комплекс, а также зарегистрировать право собственности на него не позднее 31.08.2025

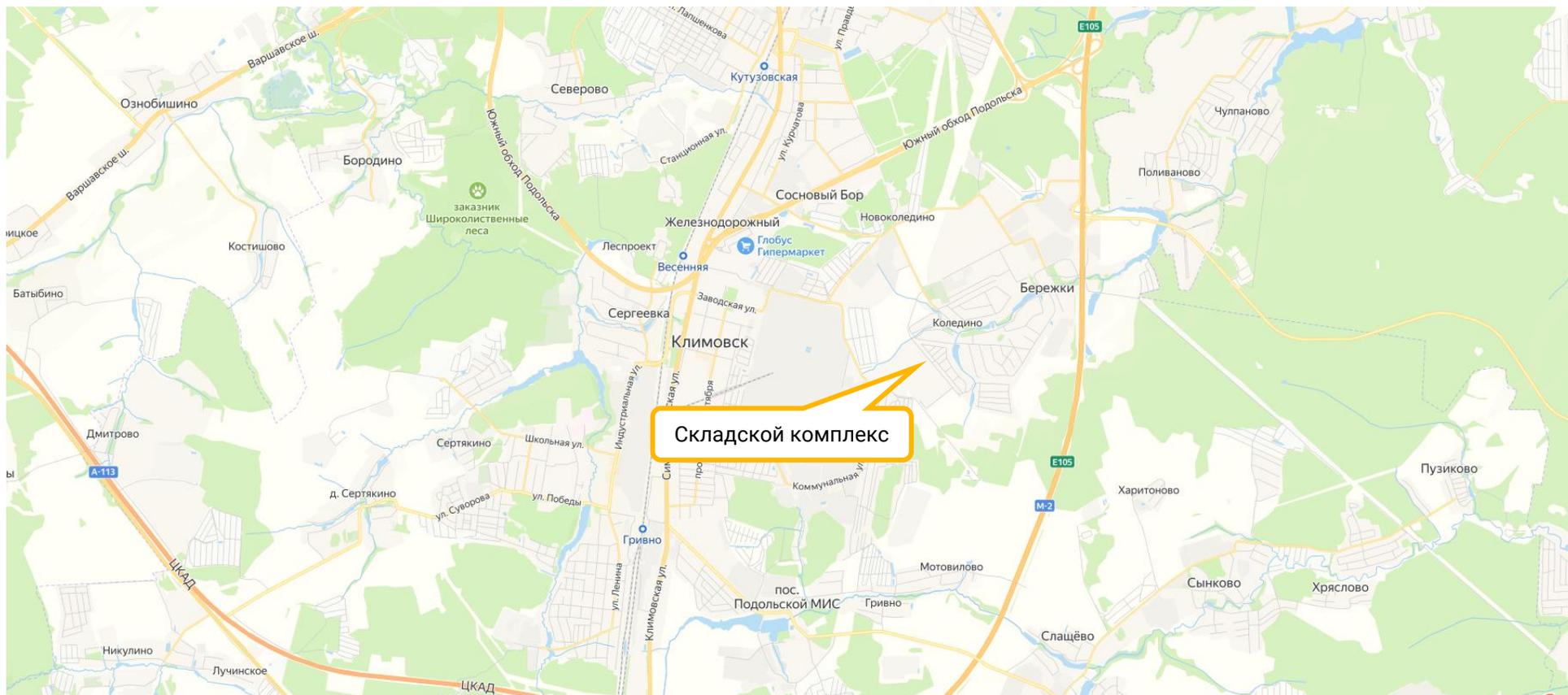
Источник: данные Заказчика, данные Росреестра

Характеристики земельного участка, на котором расположен Складской комплекс

Наименование	Значение
Кадастровый номер	50:56:0030503:2154
Общая площадь, кв. м	94 219
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Производственная деятельность
Кадастровая стоимость, руб.	199 012 198
Дата определения кадастровой стоимости	01.01.2022
Вид права на объект	Собственность
Наличие обременений	Ипотека

Источник: данные Заказчика, данные Росреестра

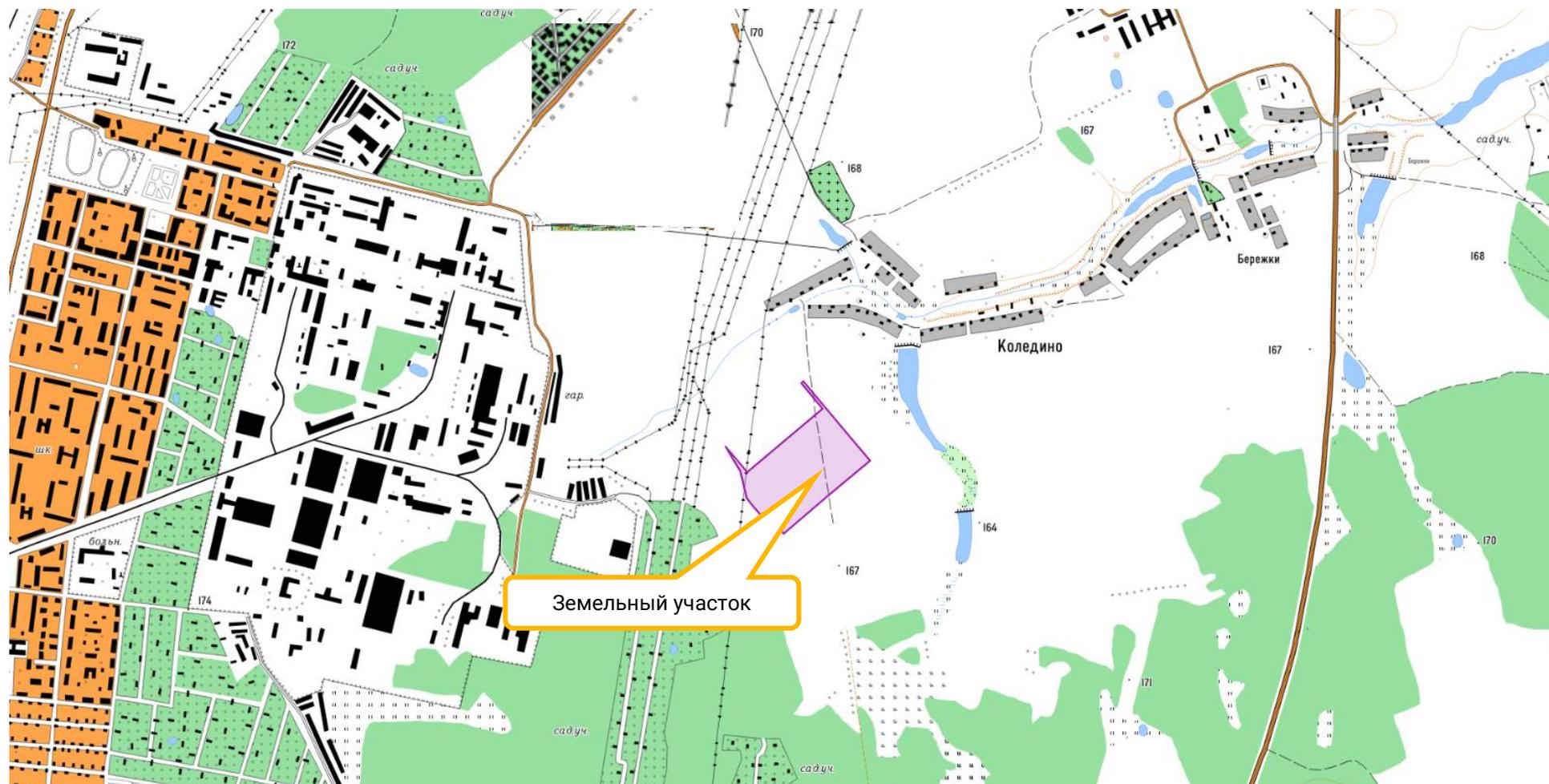
Местоположение Складского комплекса



Источник: Яндекс.Карты

Описание Объекта оценки 4/11

Местоположение земельного участка, на котором расположен Складской комплекс, на публичной кадастровой карте



Источник: <https://nspd.gov.ru>

Описание Объекта оценки 5/11

Местоположение Складского комплекса на схеме индустриального парка «Коледино»

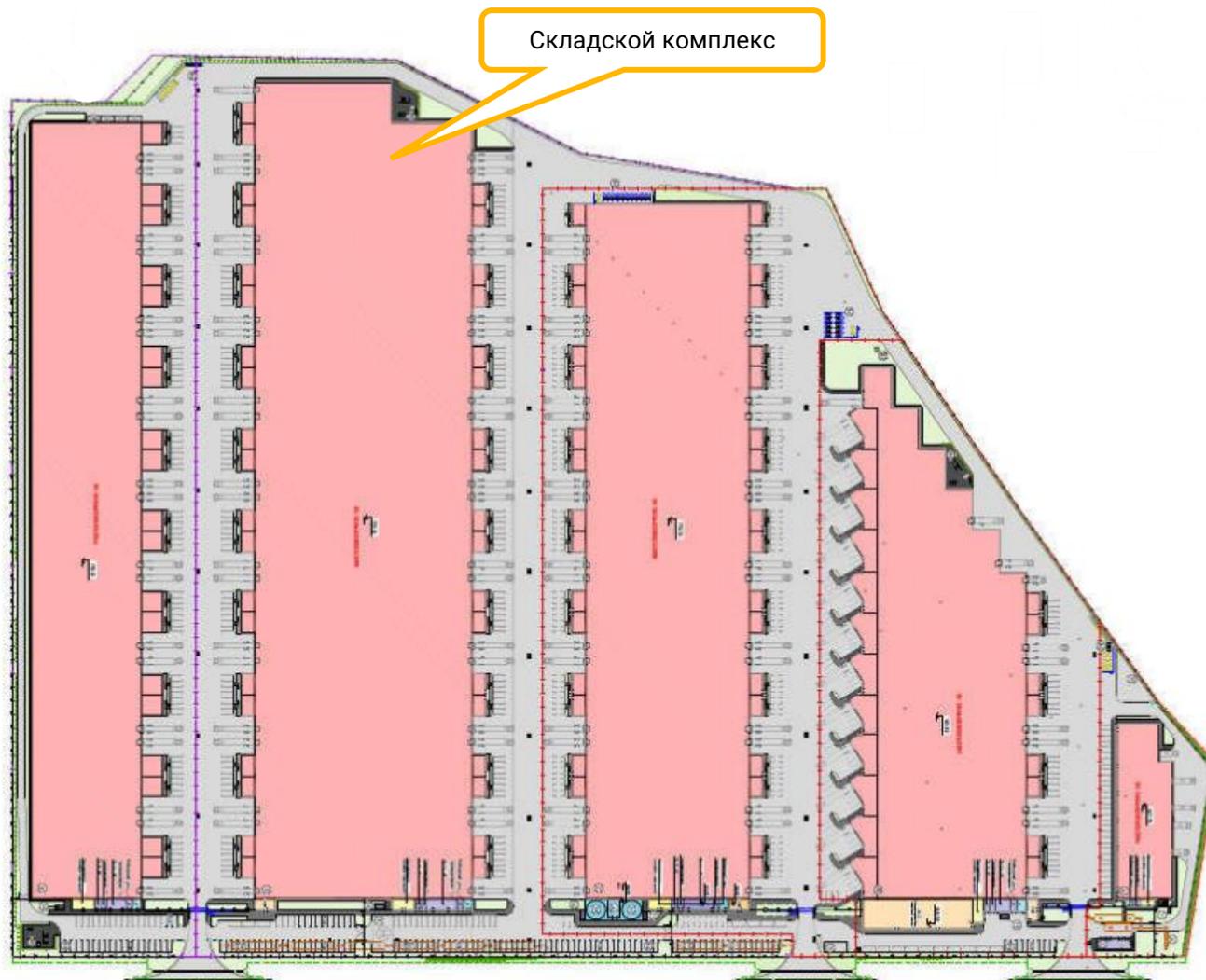


Складской комплекс

Источник: <https://www.icpark.ru/gallery>

Описание Объекта оценки 6/11

Генеральный план индустриального парка «Коледино»



Источник: данные Заказчика

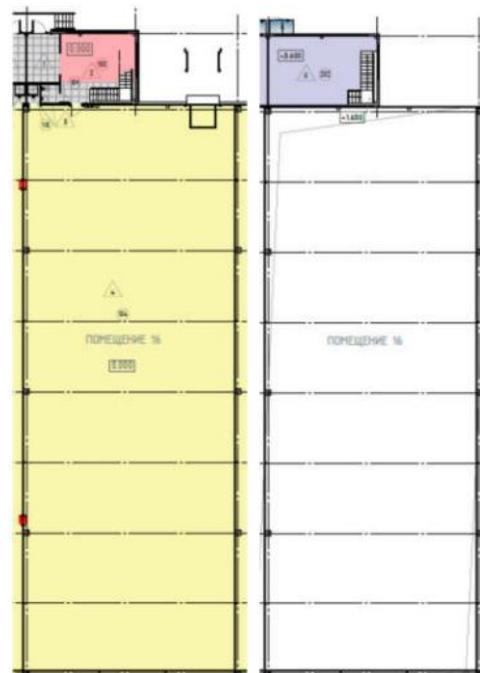
Описание Объекта оценки 7/11

Описание оцениваемых помещений (боксов)

№	Наименование	Общая площадь, кв. м	Общая площадь основного помещения, кв. м	Общая площадь административно-бытового помещения, кв. м
1	Помещение (бокс) №7	969	859	110
2	Помещение (бокс) №8	969	859	110
3	Помещение (бокс) №9	969	859	110
4	Помещение (бокс) №10	1 011	901	110
5	Помещение (бокс) №11	969	859	110
6	Помещение (бокс) №12	969	859	110
7	Помещение (бокс) №13	969	859	110
8	Помещение (бокс) №14	1 011	901	110
9	Помещение (бокс) №15	969	859	110
10	Помещение (бокс) №16	969	859	110
11	Помещение (бокс) №25	980	870	110
12	Помещение (бокс) №26	1 023	913	110
13	Помещение (бокс) №27	980	870	110
14	Помещение (бокс) №28	980	870	110
15	Помещение (бокс) №29	980	870	110
16	Помещение (бокс) №30	1 023	913	110
17	Помещение (бокс) №31	980	870	110
18	Помещение (бокс) №32	980	870	110
19	Помещение (бокс) №33	980	870	110
20	Помещение (бокс) №34	1 023	913	110
21	Помещение (бокс) №35	980	870	110
22	Помещение (бокс) №36	980	870	110
	Итого	21 663	19 244	2 418

Источник: данные Заказчика

Схема типового помещения (бокса)



Источник: данные Заказчика

Описание Объекта оценки 8/11



Описание оцениваемых земельных участков

№	Наименование	Общая площадь, кв. м
1	Земельный участок помещения (бокса) №7	1 152
2	Земельный участок помещения (бокса) №8	1 142
3	Земельный участок помещения (бокса) №9	1 152
4	Земельный участок помещения (бокса) №10	1 199
5	Земельный участок помещения (бокса) №11	1 152
6	Земельный участок помещения (бокса) №12	1 142
7	Земельный участок помещения (бокса) №13	1 152
8	Земельный участок помещения (бокса) №14	1 199
9	Земельный участок помещения (бокса) №15	1 152
10	Земельный участок помещения (бокса) №16	1 142
11	Земельный участок помещения (бокса) №25	1 172
12	Земельный участок помещения (бокса) №26	1 220
13	Земельный участок помещения (бокса) №27	1 172
14	Земельный участок помещения (бокса) №28	1 162
15	Земельный участок помещения (бокса) №29	1 172
16	Земельный участок помещения (бокса) №30	1 220
17	Земельный участок помещения (бокса) №31	1 172
18	Земельный участок помещения (бокса) №32	1 162
19	Земельный участок помещения (бокса) №33	1 172
20	Земельный участок помещения (бокса) №34	1 220
21	Земельный участок помещения (бокса) №35	1 172
22	Земельный участок помещения (бокса) №36	1 162
	Итого	25 762

Источник: данные Заказчика

Описание Объекта оценки 9/11

Рендерное изображение Складского комплекса



Источник: <https://www.icpark.ru/gallery>

Описание Объекта оценки 10/11

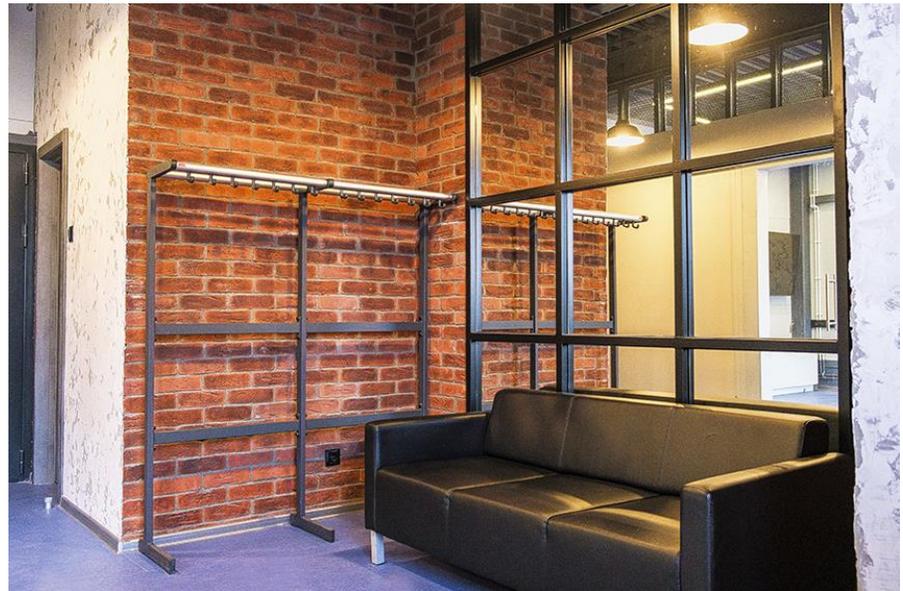
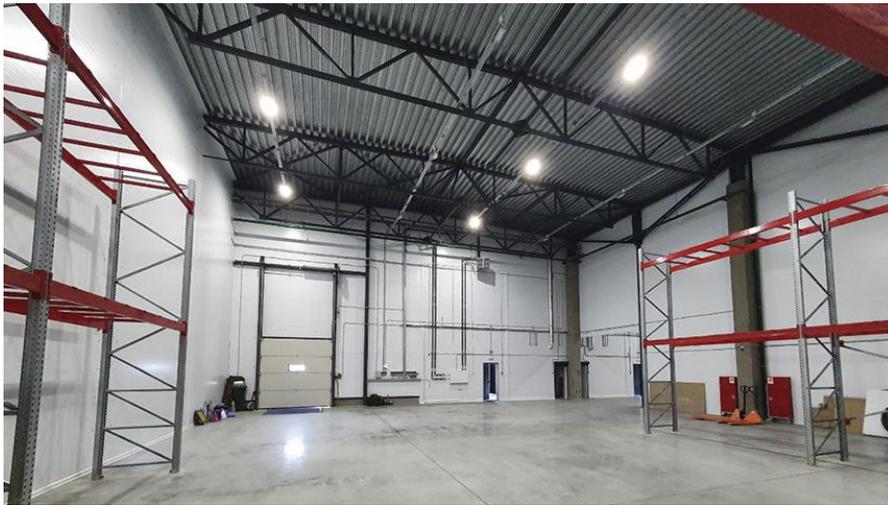
Состояние Складского комплекса на Дату оценки



Источник: данные Заказчика

Описание Объекта оценки 11/11

Типовая отделка помещений (боксов)



Источник: <https://www.icpark.ru/gallery>

Обзор макроэкономической ситуации



Обзор макроэкономической ситуации 1/4

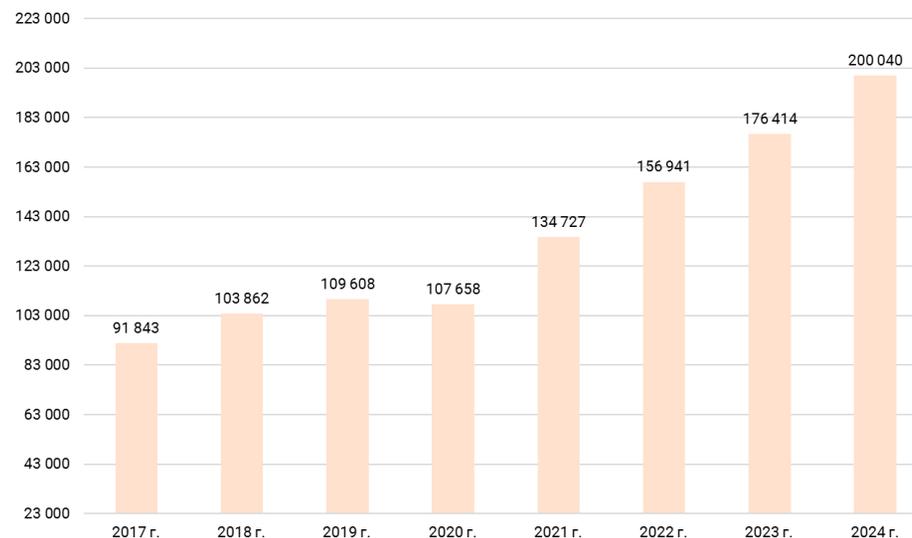


Источники обзора макроэкономической ситуации

Для подготовки обзора макроэкономической ситуации использовались:

- Аналитические материалы Министерства экономического развития Российской Федерации. Источник: <https://www.economy.gov.ru>.
- Аналитические материалы Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС). Источники: <https://fedstat.ru/indicator/31260>, <https://www.fedstat.ru/indicator/43062>.
- Аналитические материалы ЦБ РФ. Источники: https://cbr.ru/currency_base, https://cbr.ru/hd_base/infl, https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate.
- Аналитические материалы Федеральной службы государственной статистики Росстат. Источники: https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries, <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>.
- Данные информационного агентства «ТАСС». Источник: <https://tass.ru/ekonomika/23317611>.

ВВП России, млрд руб.



Источник: Росстат

Индексы-дефляторы ВВП в % к предыдущему году

Год	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Индекс	110,0	103,3	100,9	118,2	118,2	108,0	108,9

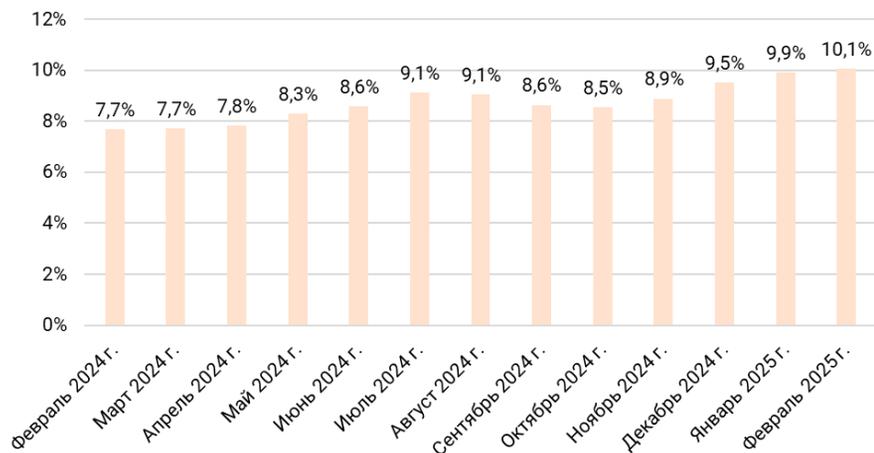
Источник: Росстат

Прирост ВВП России в % к предыдущему году

Год	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Значение	2,8%	2,2%	-2,7%	5,9%	-1,4%	4,1%	4,1%

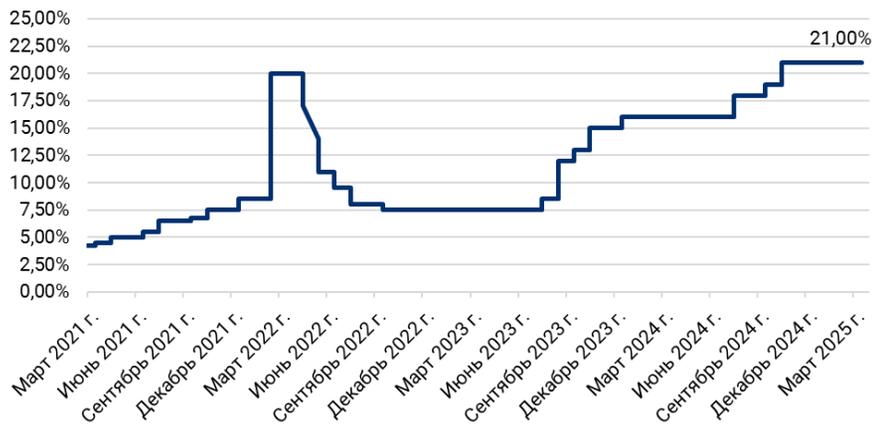
Источник: Росстат

Инфляция в России по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года



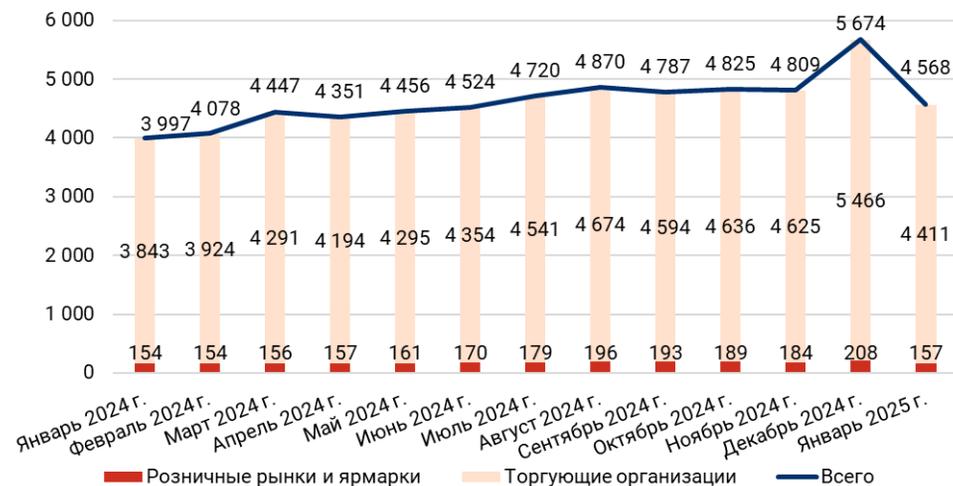
Источник: ЦБ РФ

Динамика ключевой ставки ЦБ РФ, %



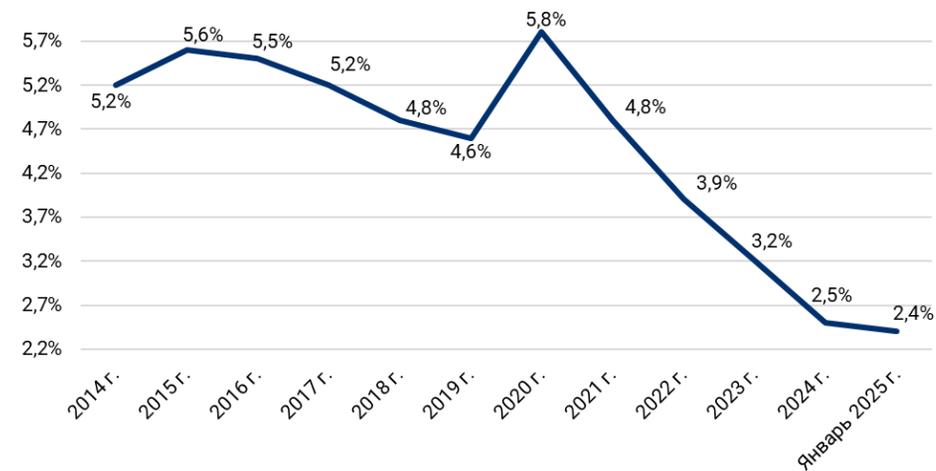
Источник: ЦБ РФ

Оборот розничной торговли, млн руб.



Источник: ЕМИСС

Уровень безработицы в России, %

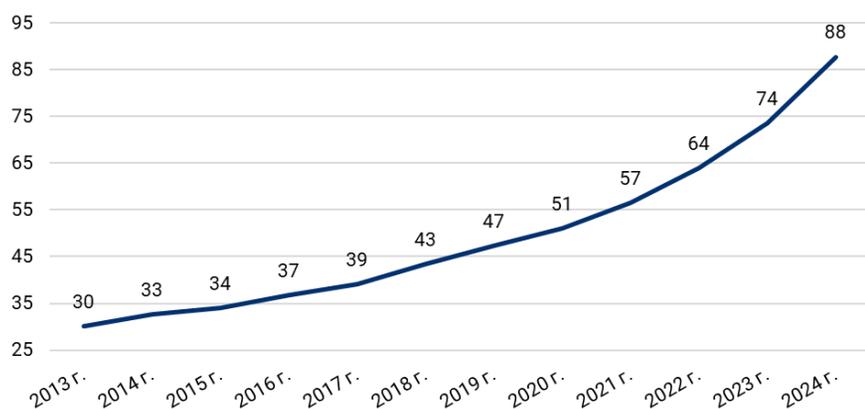


Источник: ЕМИСС, ТАСС

Обзор макроэкономической ситуации 3/4



Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в России, тыс. руб.



Источник: Росстат

Динамика курса доллара США к рублю



Источник: ЦБ РФ

Курс доллара на Дату оценки составил 85,57 руб. за долл.

Динамика курса евро к рублю



Источник: ЦБ РФ

Курс евро на Дату оценки составил 93,61 руб. за евро.

Выводы:

- ВВП России за 2024 г. составил 200 040 млрд руб.
- Рост ВВП России за 2024 г. составил 4,1% г/г по сравнению 2023 г. (с учетом индекса-дефлятора).
- Инфляция в России в феврале 2025 г. составила 10,1% по сравнению с февралем 2024 г.
- Ключевая ставка ЦБ РФ на Дату оценки составила 21%.
- Оборот розничной торговли в январе 2025 г. составил 4 568 млрд руб.
- Оборот розничной торговли за 2024 г. составил 55,5 трлн руб.
- Уровень безработицы среди трудоспособного населения России в январе 2025 г. составил 2,4%.
- В 2024 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в России составила 88 тыс. руб.
- Курс доллара на Дату оценки составил 85,57 руб. за долл.
- Курс евро на Дату оценки составил 93,61 руб. за евро.

Обзор рынка Объекта оценки



Обзор рынка Объекта оценки 1/2



Определение рынка Объекта оценки

Объектом оценки является право требования по Предварительному договору купли-продажи будущей вещи (помещений в складском комплексе, расположенные в Московской области).

Учитывая вышесказанное, в настоящем разделе будет проведен анализ рынка складской недвижимости Московского региона.

Источники обзора рынка

Для подготовки обзора рынка использовались аналитические данные компании Nikoliers. Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2024-rossiya-moskva-sankt-peterburg-skladskaya-nedvizhimost/>.

Основные показатели складского рынка Московского региона

Показатель	2023 г.	2024 г.
Объем предложения, тыс. кв. м	23 553	25 045
Объем ввода в эксплуатацию, тыс. кв. м	1 680	1 468
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м	3 291	2 853
Доля вакантных площадей, %	0,4	0,5
Ставка аренды, руб. за кв. м в год	8 425	12 560

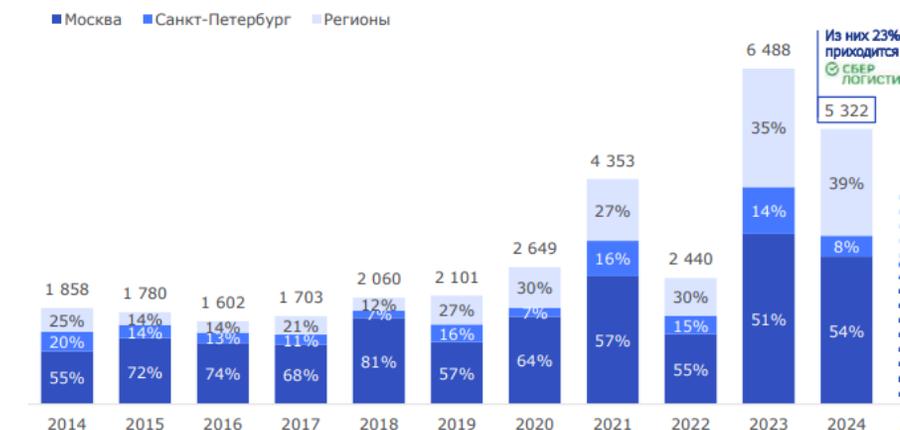
Источник: Nikoliers, 2024

Динамика объема ввода в эксплуатацию складских помещений



Источник: Nikoliers, 2024

Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи складских помещений



Источник: Nikoliers, 2024

Обзор рынка Объекта оценки 2/2



Динамика объема вакантных площадей складских комплексов



Источник: Nikoliers, 2024

Динамика арендных ставок и уровня вакантных площадей



Источник: Nikoliers, 2024

Цены предложений, аналогичные Объекту оценки

№	Источник	Местоположение	Цена, руб.	Площадь, кв. м	Цена, руб. за кв. м
1	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/309682497/	Московская обл., г. о. Подольск, д. Новоселки, тер. Технопарка, 6Ас1	157 260 000	1 048	150 000
2	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/294597220/	Московская обл., г. о. Подольск, Индустриальный Парк Коледино	279 160 000	1 994	140 000
3	https://www.icpark.ru/industrial-city-koledino/korpus-d-blok-38/	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск	141 944 600	1 014	140 000
4	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/309658081/	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск	250 420 800	1 789	140 000
5	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/313566933/	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 44	514 670 000	3 959	130 000
6	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/312238709/	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 44	356 590 000	2 743	130 000
7	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/312069986/	Московская обл., г. о. Подольск, д. Коледино, ул. Троицкая, 20	124 280 000	956	130 000
				Минимальное значение	130 000
				Максимальное значение	150 000
				Среднее значение	137 143

Источник: анализ Оценщика

Выводы по обзору рынка жилой недвижимости

- Объем предложения складской недвижимости Московского региона в 2024 г. составил 25 045 тыс. кв. м.
- Объем ввода складской недвижимости Московского региона в 2024 г. составил 1 468 тыс. кв. м., что составляет 35% от введенных в эксплуатацию помещений в России за 2024 г.
- В 2024 г. объем заключенных сделок по аренде и продаже складских объектов в Московском регионе составил 2 853 тыс. кв. м, что составляет 54% от объема аналогичных сделок в России за 2024 г.
- В 2024 г. уровень вакантности для складской недвижимости Московского региона составил 0,5%.
- В 2024 г. средневзвешенная арендная ставка на складские объекты в Московском регионе составила от 12 560 руб. за кв. м в год с НДС.
- Стоимость складских объектов, аналогичных оцениваемым, находится в диапазоне от 130 000 до 150 000 руб. за кв. м. с НДС.

Анализ ценообразующих факторов

Анализ ценообразующих факторов



Наименование параметра	Описание	Возможный диапазон влияния на стоимость
Качество прав	Стоимость объекта недвижимости зависит от полноты передаваемых имущественных прав, государственной регистрации прав и от наличия обременений недвижимого имущества.	+/- 0 – 7%
Условия финансирования	На стоимость оказывает влияние способ платежа.	+/- 0 – 10%
Условия реализации	На стоимость объекта недвижимости оказывают специальные условия реализации в ходе процесса купли-продажи.	+/- 0 – 12%
Общая площадь	Помещения меньшей площади в пересчете на удельную стоимость за кв. м стоят дороже, чем аналогичные объекты большей площади при прочих равных условиях.	+/- 0 – 12%
Состояние отделки	На стоимость объекта недвижимости влияет внутреннее состояние помещений (хорошее, удовлетворительное, без отделки).	+/- 0 – 39%
Стадия строительства	Стоимость помещений, срок сдачи которых ближе к текущей дате, в пересчете на удельный показатель будет выше, чем стоимость помещений, сдача которых запланирована на более поздний срок.	+/- 0 – 10%

Источник: анализ Оценщика

Анализ наиболее эффективного использования



Вводная часть

Оценка любого объекта осуществляется с позиций его наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ).

Согласно п. 13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Относительно НЭИ Объекта оценки были сделаны следующие заключения:

- *Максимальная продуктивность.* Данный параметр рассматривает возможность альтернативного использования Объекта оценки. Перевод складского помещения в иной вид использования (офисное, торговое) связан со значительными временными и финансовыми издержками. Учитывая вышесказанное, использование Объекта оценки в качестве нежилого помещения и земельных участков, является максимально продуктивным.
- *Физическая возможность.* Оцениваемые помещения расположены на первом этаже нежилого здания. Учитывая вышесказанное, использование Объекта оценки в виде складского помещения с административно-бытовой частью является физически возможным.
- *Юридическая разрешенность.* Согласно данным Росреестра, земельный участок с кадастровым номером 50:56:0030503:2154 имеет вид разрешенного использования «Производственная деятельность». На данном участке строится Складской комплекс. Планируемое использование Складского комплекса и находящихся в нем помещений не противоречит ВРИ земельного участка. Учитывая вышесказанное, планируемое использование оцениваемых объектов является юридически разрешенным.

- *Финансовая оправданность.* С учетом роста цен на складские помещения в Московской области использование Объекта оценки в качестве нежилых помещений (со складской и административно-бытовой частью) и земельных участков является экономически оправданным.

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является и использование в качестве нежилых помещений (со складской и административно-бытовой частью) и земельных участков.

Последовательность оценки



Последовательность оценки



Процесс оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на величину стоимости Объекта оценки.

Последовательность определения рыночной (справедливой) стоимости включала следующие этапы:

- Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и Исполнителем.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости Объекта оценки.
- Составление Отчета об оценке Объекта оценки.
- Подготовка и передача Заказчику настоящего Отчета.

Выбор подходов и методов оценки



Выбор подходов и методов оценки



Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Использование в рамках Отчета	Не применялся	Не применялся	Применялся
Наиболее применимый метод	Метод ДДП	Метод чистых активов	Метод сравнимых продаж
База определения стоимости	Приведенные к Дате оценки прогнозные денежные потоки.	Укрупненные показатели стоимости строительства аналогичного объекта	Анализ сопоставимых сделок / предложений о продаже
Обоснование использования / отказа от применения подхода	На Дату оценки отсутствует возможность прогноза денежного потока от аренды Объекта оценки, а также отсутствует информация о затратах на ремонт. Учитывая вышесказанное, доходный подход не применялся.	В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход для оценки стоимости встроенных помещений не применяется. Учитывая вышесказанное, затратный подход не применялся.	На Дату оценки имеется активный рынок купли-продажи аналогичных объектов. Учитывая вышесказанное, для определения стоимости Объекта оценки применялся сравнительный подход.

Источник: анализ Оценщика

Методология оценки сравнительным подходом



Вводная часть

Оценка стоимости Объекта оценки производилась сравнительным подходом, реализованным с помощью метода сопоставимых сделок.

При применении метода сопоставимых сделок (метода индикативных сделок) в целях получения показателя стоимости пользуются информацией о сделках с активами, подобными или аналогичными рассматриваемому/оцениваемому активу.

Основные этапы при использовании метода сопоставимых сделок:

- Определение единиц сравнения, которыми пользуются участники на соответствующем рынке.
- Определение уместных сопоставимых сделок и расчет основных (удельных) показателей оценки (включая мультипликаторы) по этим сделкам.
- Проведение последовательного сравнительного анализа качественных и количественных сходств и различий между сопоставимыми активами и рассматриваемым активом.
- Внесение необходимых корректировок, если таковые потребуются, в показатели оценки – для отражения различий между рассматриваемым активом и сопоставимыми активами.
- Применение скорректированных показателей оценки к рассматриваемому активу.
- Если использовалось несколько показателей оценки, согласование полученных показателей стоимости.

Описание примененных корректировок см. в разделе далее.

Определение единицы сравнения

В качестве единицы сравнения использовалось значение стоимости нежилого помещения в расчете за 1 кв. м.

Корректировки, примененные в рамках определения стоимости сравнительным подходом

Корректировка на торг

Справочник	Корректировка, %
СтатРиэлт на 01.01.2025	-5,0%
СРД-34, май 2024 г.	-12,5%
Среднее значение	-8,8%

Источник: данные рынка недвижимости (см. раздел «Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников»).

Корректировка определена на основании справочников «СтатРиэлт на 01.01.2025» и «СРД-34, май 2024 г.»

Корректировка на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв. м	979,87	3 959,00	1 994,00	1 013,89	1 788,72
Корректировка, %		16,60%	8,13%	0,38%	6,84%

Источник: АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2024 г.

Корректировка определена на основании данных справочника «АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2024 г.».

Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН

Показатель	Доля земельного участка в ЕОН
Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями	13%

Источник: СтатРиэлт на 01.01.2025

Корректировка определена на основании данных справочника «СтатРиэлт на 01.01.2025» (источник: <https://statrielt.ru/>).

Применение сравнительного подхода к Объекту оценки



Применение сравнительного подхода к Объекту оценки 1/7



Результаты применения сравнительного подхода к Объекту оценки

№	Наименование	Тип объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость
1	Помещение (бокс) №7	Здание	969	114 207 510
2	Земельный участок помещения (бокса) №7	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №7			131 273 000
3	Помещение (бокс) №8	Здание	969	114 207 510
4	Земельный участок помещения (бокса) №8	Земельный участок	1 142	17 065 490
	Итого бокс №8			131 273 000
5	Помещение (бокс) №9	Здание	969	114 207 510
6	Земельный участок помещения (бокса) №9	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №9			131 273 000
7	Помещение (бокс) №10	Здание	1 011	118 627 110
8	Земельный участок помещения (бокса) №10	Земельный участок	1 199	17 725 890
	Итого бокс №10			136 353 000
9	Помещение (бокс) №11	Здание	969	114 207 510
10	Земельный участок помещения (бокса) №11	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №11			131 273 000
11	Помещение (бокс) №12	Здание	969	114 207 510
12	Земельный участок помещения (бокса) №12	Земельный участок	1 142	17 065 490
	Итого бокс №12			131 273 000
13	Помещение (бокс) №13	Здание	969	114 207 510
14	Земельный участок помещения (бокса) №13	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №13			131 273 000
15	Помещение (бокс) №14	Здание	1 011	118 627 110
16	Земельный участок помещения (бокса) №14	Земельный участок	1 199	17 725 890
	Итого бокс №14			136 353 000
17	Помещение (бокс) №15	Здание	969	114 207 510
18	Земельный участок помещения (бокса) №15	Земельный участок	1 152	17 065 490
	Итого бокс №15			131 273 000
19	Помещение (бокс) №16	Здание	969	114 207 510
20	Земельный участок помещения (бокса) №16	Земельный участок	1 142	17 065 490
	Итого бокс №16			131 273 000
21	Помещение (бокс) №25	Здание	980	115 333 290
22	Земельный участок помещения (бокса) №25	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №25			132 567 000
23	Помещение (бокс) №26	Здание	1 023	119 802 480
24	Земельный участок помещения (бокса) №26	Земельный участок	1 220	17 901 520
	Итого бокс №26			137 704 000
25	Помещение (бокс) №27	Здание	980	115 333 290
26	Земельный участок помещения (бокса) №27	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №27			132 567 000
27	Помещение (бокс) №28	Здание	980	115 333 290
28	Земельный участок помещения (бокса) №28	Земельный участок	1 162	17 233 710
	Итого бокс №28			132 567 000

Применение сравнительного подхода к Объекту оценки 2/7



№	Наименование	Тип объекта	Общая площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость
29	Помещение (бокс) №29	Здание	980	115 333 290
30	Земельный участок помещения (бокса) №29	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №29			132 567 000
31	Помещение (бокс) №30	Здание	1 023	119 802 480
32	Земельный участок помещения (бокса) №30	Земельный участок	1 220	17 901 520
	Итого бокс №30			137 704 000
33	Помещение (бокс) №31	Здание	980	115 333 290
34	Земельный участок помещения (бокса) №31	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №31			132 567 000
35	Помещение (бокс) №32	Здание	980	115 333 290
36	Земельный участок помещения (бокса) №32	Земельный участок	1 162	17 233 710
	Итого бокс №32			132 567 000
37	Помещение (бокс) №33	Здание	980	115 333 290
38	Земельный участок помещения (бокса) №33	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №33			132 567 000
39	Помещение (бокс) №34	Здание	1 023	119 802 480
40	Земельный участок помещения (бокса) №34	Земельный участок	1 220	17 901 520
	Итого бокс №34			137 704 000
41	Помещение (бокс) №35	Здание	980	115 333 290
42	Земельный участок помещения (бокса) №35	Земельный участок	1 172	17 233 710
	Итого бокс №35			132 567 000
43	Помещение (бокс) №36	Здание	980	115 333 290
44	Земельный участок помещения (бокса) №36	Земельный участок	1 162	17 233 710
	Итого бокс №36			132 567 000
	Итого Объект оценки			2 929 105 000

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

- Результаты применения сравнительного подхода к Объекту оценки см. в таблице выше.
- Определение рыночной (справедливой) стоимости см. далее в разделе.
- Методологию оценки см. в разделе «Методология оценки сравнительным подходом».
- Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки на Дату оценки составляет 2 929 105 000 руб.

Применение сравнительного подхода к Объекту оценки 3/7



Определение рыночной (справедливой) стоимости

№	Наименование	Тип объекта	Общая площадь, кв. м	Общая площадь основного помещения, кв. м	Общая площадь административно-бытового помещения, кв. м	Вид разрешенного использования	Местоположение	Удельная стоимость, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Стоимость после корректировки, руб./кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость ЕОН, руб.	Доля объекта в стоимости ЕОН, %	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.
1	Помещение (бокс) №7	Здание	969	859	110	-	-					87%	114 207 510
2	Земельный участок помещения (бокса) №7	Земельный участок	1 152	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,12%	135 454	131 273 000	13%	17 065 490
3	Помещение (бокс) №8	Здание	969	859	110	-	-					87%	114 207 510
4	Земельный участок помещения (бокса) №8	Земельный участок	1 142	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,12%	135 454	131 273 000	13%	17 065 490
5	Помещение (бокс) №9	Здание	969	859	110	-	-					87%	114 207 510
6	Земельный участок помещения (бокса) №9	Земельный участок	1 152	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,12%	135 454	131 273 000	13%	17 065 490
7	Помещение (бокс) №10	Здание	1 011	901	110	-	-					87%	118 627 110
8	Земельный участок помещения (бокса) №10	Земельный участок	1 199	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	-0,35%	134 820	136 353 000	13%	17 725 890
9	Помещение (бокс) №11	Здание	969	859	110	-	-					87%	114 207 510
10	Земельный участок помещения (бокса) №11	Земельный участок	1 152	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,12%	135 454	131 273 000	13%	17 065 490
11	Помещение (бокс) №12	Здание	969	859	110	-	-					87%	114 207 510
12	Земельный участок помещения (бокса) №12	Земельный участок	1 142	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,12%	135 454	131 273 000	13%	17 065 490
13	Помещение (бокс) №13	Здание	969	859	110	-	-					87%	114 207 510
14	Земельный участок помещения (бокса) №13	Земельный участок	1 152	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,12%	135 454	131 273 000	13%	17 065 490
15	Помещение (бокс) №14	Здание	1 011	901	110	-	-					87%	118 627 110
16	Земельный участок помещения (бокса) №14	Земельный участок	1 199	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	-0,35%	134 820	136 353 000	13%	17 725 890
17	Помещение (бокс) №15	Здание	969	859	110	-	-					87%	114 207 510
18	Земельный участок помещения (бокса) №15	Земельный участок	1 152	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,12%	135 454	131 273 000	13%	17 065 490
19	Помещение (бокс) №16	Здание	969	859	110	-	-					87%	114 207 510
20	Земельный участок помещения (бокса) №16	Земельный участок	1 142	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,12%	135 454	131 273 000	13%	17 065 490
21	Помещение (бокс) №25	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290
22	Земельный участок помещения (бокса) №25	Земельный участок	1 172	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,00%	135 290	132 567 000	13%	17 233 710
23	Помещение (бокс) №26	Здание	1 023	913	110	-	-					87%	119 802 480
24	Земельный участок помещения (бокса) №26	Земельный участок	1 220	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	-0,47%	134 656	137 704 000	13%	17 901 520
25	Помещение (бокс) №27	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290
26	Земельный участок помещения (бокса) №27	Земельный участок	1 172	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,00%	135 290	132 567 000	13%	17 233 710
27	Помещение (бокс) №28	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290
28	Земельный участок помещения (бокса) №28	Земельный участок	1 162	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,00%	135 290	132 567 000	13%	17 233 710
29	Помещение (бокс) №29	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290
30	Земельный участок помещения (бокса) №29	Земельный участок	1 172	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,00%	135 290	132 567 000	13%	17 233 710
31	Помещение (бокс) №30	Здание	1 023	913	110	-	-					87%	119 802 480
32	Земельный участок помещения (бокса) №30	Земельный участок	1 220	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	-0,47%	134 656	137 704 000	13%	17 901 520
33	Помещение (бокс) №31	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290
34	Земельный участок помещения (бокса) №31	Земельный участок	1 172	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,00%	135 290	132 567 000	13%	17 233 710
35	Помещение (бокс) №32	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290

Применение сравнительного подхода к Объекту оценки 4/7



№	Наименование	Тип объекта	Общая площадь, кв. м	Общая площадь основного помещения, кв. м	Общая площадь административно-бытового помещения, кв. м	Вид разрешенного использования	Местоположение	Удельная стоимость, руб./кв. м	Корректировка на площадь, %	Стоимость после корректировки, руб./кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость ЕОН, руб.	Доля объекта в стоимости ЕОН, %	Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.
36	Земельный участок помещения (бокса) №32	Земельный участок	1 162	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск					13%	17 233 710
37	Помещение (бокс) №33	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290
38	Земельный участок помещения (бокса) №33	Земельный участок	1 172	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,00%	135 290	132 567 000	13%	17 233 710
39	Помещение (бокс) №34	Здание	1 023	913	110	-	-					87%	119 802 480
40	Земельный участок помещения (бокса) №34	Земельный участок	1 220	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	-0,47%	134 656	137 704 000	13%	17 901 520
41	Помещение (бокс) №35	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290
42	Земельный участок помещения (бокса) №35	Земельный участок	1 172	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,00%	135 290	132 567 000	13%	17 233 710
43	Помещение (бокс) №36	Здание	980	870	110	-	-					87%	115 333 290
44	Земельный участок помещения (бокса) №36	Земельный участок	1 162	-	-	склады	г. Подольск, мкр. Климовск	135 290	0,00%	135 290	132 567 000	13%	17 233 710
	Итого		47 425	19 244	2 418								2 929 105 000

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

- Результаты определения рыночной (справедливой) стоимости см. в таблице выше.
- Определение удельной стоимости см. в разделе далее.
- Методологию оценки, а также определение доли объекта в стоимости ЕОН см. в разделе «Методология оценки сравнительным подходом».
- Данные, использованные в расчете, предоставлены Заказчиком (см. раздел «Приложение 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком»).
- Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки на Дату оценки составляет 2 929 105 000 руб.

Применение сравнительного подхода к Объекту оценки 5/7



Расчет удельной стоимости

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	-		Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 44	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск
Источник информации	-	Данные Заказчика	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/313566933/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/294597220/	https://www.icpark.ru/industrial-city-koledino/korpus-d-blok-38/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/309658081/
Цена предложения	[руб.]		514 670 000	279 160 000	141 944 600	250 420 800
Общая площадь	[кв. м]	980	3 959	1 994	1 014	1 789
Цена предложения 1 кв. м	[руб./кв. м]		130 000	140 000	140 000	140 000
Корректировка на торг покупателя и продавца	[%]		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]		118 625	127 750	127 750	127 750
Имущественные права на здания	Вид права на объект	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования	Право требования
Корректировка на качество прав на здания	[%]		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]		118 625	127 750	127 750	127 750
Условия финансирования	Способ платежа	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]		118 625	127 750	127 750	127 750
Условия предложения	-	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв. м]		118 625	127 750	127 750	127 750
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	17.03.2025	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки	Актуально на Дату оценки
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после внесения последовательных корректировок	[руб./кв. м]		118 625	127 750	127 750	127 750

Применение сравнительного подхода к Объекту оценки 6/7



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	-	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск	Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 44	Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск	Московская обл., г. о. Подольск, мкр. Климовск
Тип населенного пункта	-	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра				
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние объектов	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	[%]		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь строений	[кв. м]	979,87	3 959,00	1 994,00	1 013,89	1 788,72
Корректировка	[%]		16,60%	8,13%	0,38%	6,84%
Срок сдачи	-	3 кв. 2025 г.	2 кв. 2025 г.	2 кв. 2025 г.	3 кв. 2025 г.	1 кв. 2025 г.
Стадия строительства	-	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства
Корректировка	[%]		0%	0%	0%	0%
Итого относительные корректировки			16,6%	8,1%	0,4%	6,8%
Скорректированная стоимость после внесения относительных корректировок	[руб./кв. м]		138 319	138 134	128 231	136 494
Количество поправок	-		2	2	2	2
Общая валовая коррекция, округленно	-		0,25	0,25	0,25	0,25
Удельная стоимость	[руб./кв. м]	135 290				

Источник: данные Заказчика, расчет Оценщика

- Расчет удельной стоимости см. в таблице выше.
- Методологию определения корректировок см. в разделе «Методология оценки сравнительным подходом».
- Оценка качества подбора аналогов для Объекта оценки см. далее в разделе.

Оценка качества подбора аналогов

Показатель	Значение
Коэффициент вариации	2,61%
Матожидание	135 294
СКО	4 140
СКО/МО	0,03
СКО/МО, %	3
М+2ско	143 574
М-2ско	127 015

Источник: расчет Оценщика

- Оценку качества подбора аналогов для Объекта оценки см. в таблице выше.
- Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от математического ожидания. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Поскольку коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда считается низкой, а объекты-аналоги – однородными.

Согласование результатов оценки

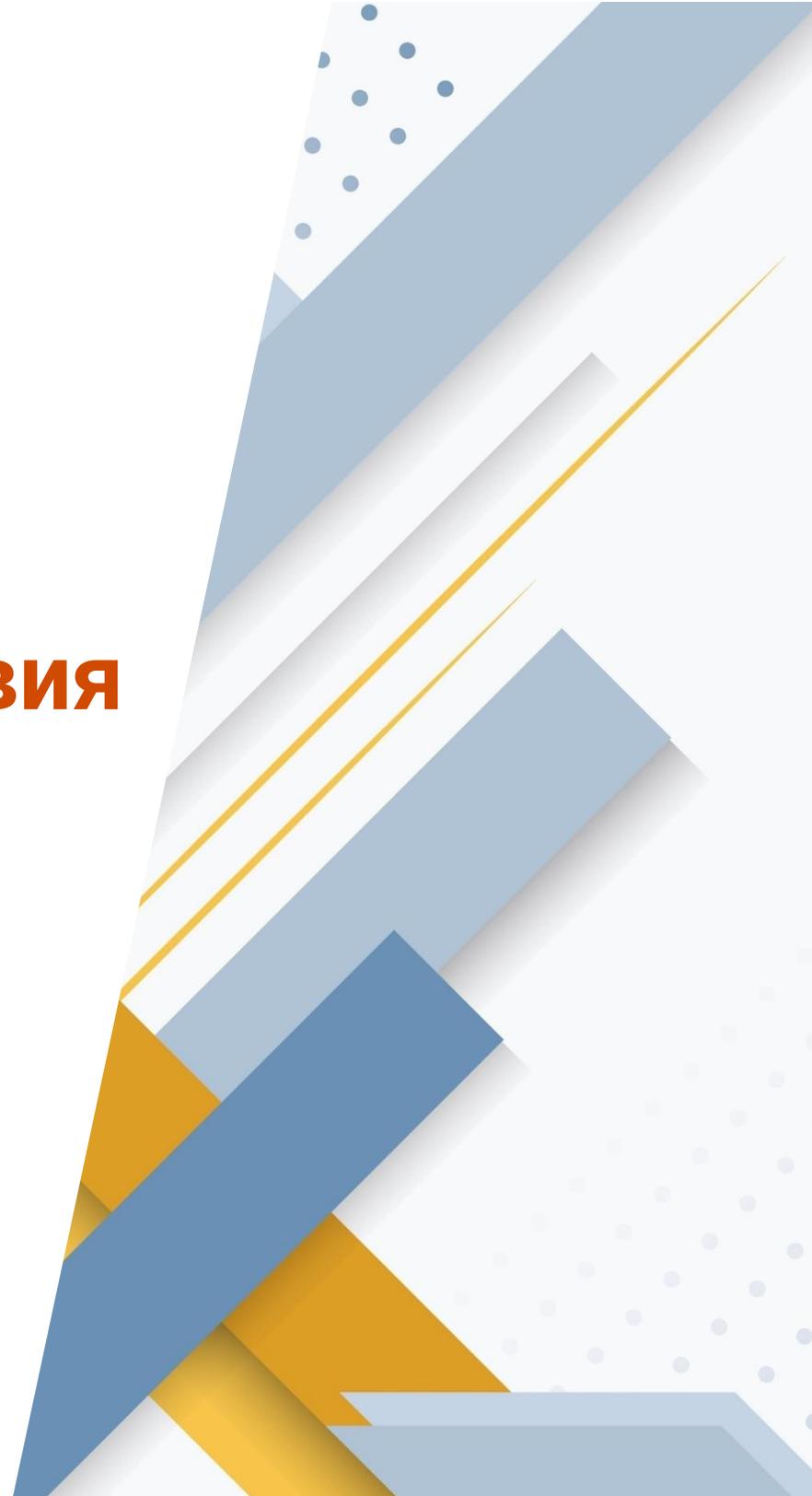


Согласование результатов оценки



- В настоящем разделе приведено согласование результатов оценки с учетом используемых подходов и методов.
- В соответствии со сравнительным подходом рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки составляет 2 929 105 000 руб. (см. раздел «Применение сравнительного подхода к Объекту оценки»).
- Затратный подход не использовался для определения итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.
- Доходный подход не использовался для определения итоговой величины рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки.
- Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки на Дату оценки составляет 2 929 105 000 руб.

Ограничительные условия и положения



Ограничительные условия и положения 1/2



- Величины стоимости и выводы, представленные в настоящем Отчете, действительны с учетом ряда ограничительных условий и положений, представленных в сопроводительном письме к настоящему Отчету, а также ограничительных условий и положений, представленных ниже. Также специфические допущения и ограничения нашей оценки представлены в соответствующих разделах Отчета.
- Итоговая стоимость, приведенная в данном Отчете, отражает стоимость Объекта оценки исключительно на Дату оценки, указанную в настоящем Отчете. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на Дату оценки.
- Настоящий Отчет, а также результаты и выводы, которые он содержит, предназначены для использования исключительно теми лицами, которым адресован Отчет, и для целей, указанных в Отчете, и не могут быть использованы в каких-либо других целях.
- В связи с присущими любому анализу ограничениями оценка стоимости не может рассматриваться как точная наука, а полученные выводы во многих случаях являются субъективными и зависят от мнений и суждений отдельных экспертов. Основываясь на одних и тех же фактах и используя одинаковые допущения, эксперты могут высказывать различные мнения, которые будут зависеть от ряда субъективных факторов.
- Не существует какого-либо стандартного подхода или метода для определения бесспорной стоимости. Разные оценщики могут прийти к разному заключению о стоимости того же актива.
- Итоговое заключение стоимости, а также результаты, полученные в ходе применения различных подходов, представлены в округленной форме по правилам округления.
- В случае, если настоящий Отчет используется для целей какой-либо сделки, в зависимости от обстоятельств этой сделки (например, в связи с конкурсными торгами) и/или в связи с характером бизнеса (например, в связи с представлениями покупателя о потенциальной синергии), фактическая цена в конечном итоге может быть выше или ниже результатов оценки.
- Знания, способность вести переговоры и мотивы покупателя и продавца могут оказать влияние на фактическую цену сделки. Соответственно, наше заключение по результатам оценки стоимости может не соответствовать цене, по которой будет осуществлена сделка, и стороны должны сами договориться об окончательной цене. В связи с этим необходимо подчеркнуть, что наше заключение является лишь одним из многих факторов, которые сторонам следует учитывать при достижении договоренности о цене сделки.
- В ходе работы использовалась информация, предоставленная Заказчиком и полученная из открытых источников. Приведенные в Отчете ссылки на источники и использование данной информации и не должны рассматриваться как выражение мнения Оценщика и Исполнителя или подтверждение точности этой информации.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность в случае, если неточности в предоставленной информации каким-либо образом влияют на рыночную (справедливую) стоимость Объекта оценки, представленную в настоящем Отчете. Исполнитель и Оценщик, подписавшие Отчет, не принимают на себя ответственности и не делают заявлений в отношении точности и полноты любой информации, предоставленной Заказчиком.
- Согласно пониманию Исполнителя, решения, которые будут приняты Заказчиком, не будут основываться исключительно на информации, содержащейся в настоящем Отчете.

Ограничительные условия и положения 2/2



- Исполнитель также полагает, что данный Отчет будет использоваться совместно с другими аналитическими материалами, подготовленными Заказчиком. Следовательно, результаты данной работы не должны заменять любых исследований, анализа или оценок, а также финансово-экономического, налогового, юридического, коммерческого, экологического и технического анализа.
- Кроме того, нельзя рассматривать результаты работы Исполнителя как рекомендации по финансированию или брать их за исключительную основу для определения цены какой-либо сделки. Исполнитель не принимает на себя ответственности перед Заказчиком или какой-либо третьей стороной в связи с определением цены покупки или продажи или объема финансирования на основе данной оценки.
- Содержание настоящего Отчета, писем или устных комментариев Исполнителя не должно рассматриваться как рекомендация о продолжении или отказе от продолжения какой-либо сделки и/или как рекомендация по финансированию. Кроме того, настоящий Отчет, письма или устные комментарии Исполнителя не должны рассматриваться как замена гарантий и заверений, которыми Заказчик должен заручиться.
- Объем работ Исполнителя не включал в себя финансово-экономическую, налоговую, юридическую, техническую и экологическую проверку Объекта оценки. Выводы, полученные в рамках данных процедур, могут иметь существенное влияние на результаты оценки.
- Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за любые потери или убытки, понесенные в результате использования результатов оценки стоимости, равно как и в результате какого-либо решения, принятого на основе настоящего Отчета.
- Ни Исполнитель, ни любая сторона, подписавшая настоящий Отчет, не может быть привлечена к даче показаний или к участию в судебном разбирательстве в связи с настоящим Отчетом, а также результатами и выводами, содержащимися в нем, кроме особо оговоренных случаев или в связи с соответствующим решением суда.
- За исключением случаев умышленных неправомерных действий или грубой небрежности со стороны Исполнителя, Заказчик соглашается освободить Исполнителя в максимально разрешаемой законом степени от всяких обязательств, потерь, претензий, требований и обоснованных расходов, включая (но не ограничиваясь): судебные издержки и расходы, внутренние издержки управленческого времени и административные издержки, представленные нам какой-либо стороной или лицом, кроме Заказчика, и возникшие в связи с настоящим Отчетом, а также результатами и выводами, которые он содержит.
- В задачи Исполнителя не входила проверка достоверности информации, предоставленной Заказчиком. Вся информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной и не подлежит проверке.

Приложение 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Приложение 1. Копии документов, предоставленных Заказчиком



Заказчиком была предоставлена следующая информация:

CD-носитель

- Предварительный договор купли-продажи будущей недвижимости №7-14,27-34/D/24 от 19.07.2024.
- Дополнительное соглашение № 1 к предварительному договору купли-продажи будущей недвижимости №7-14,27-34/D/24 от 19.07.2024 от 12.09.2024.

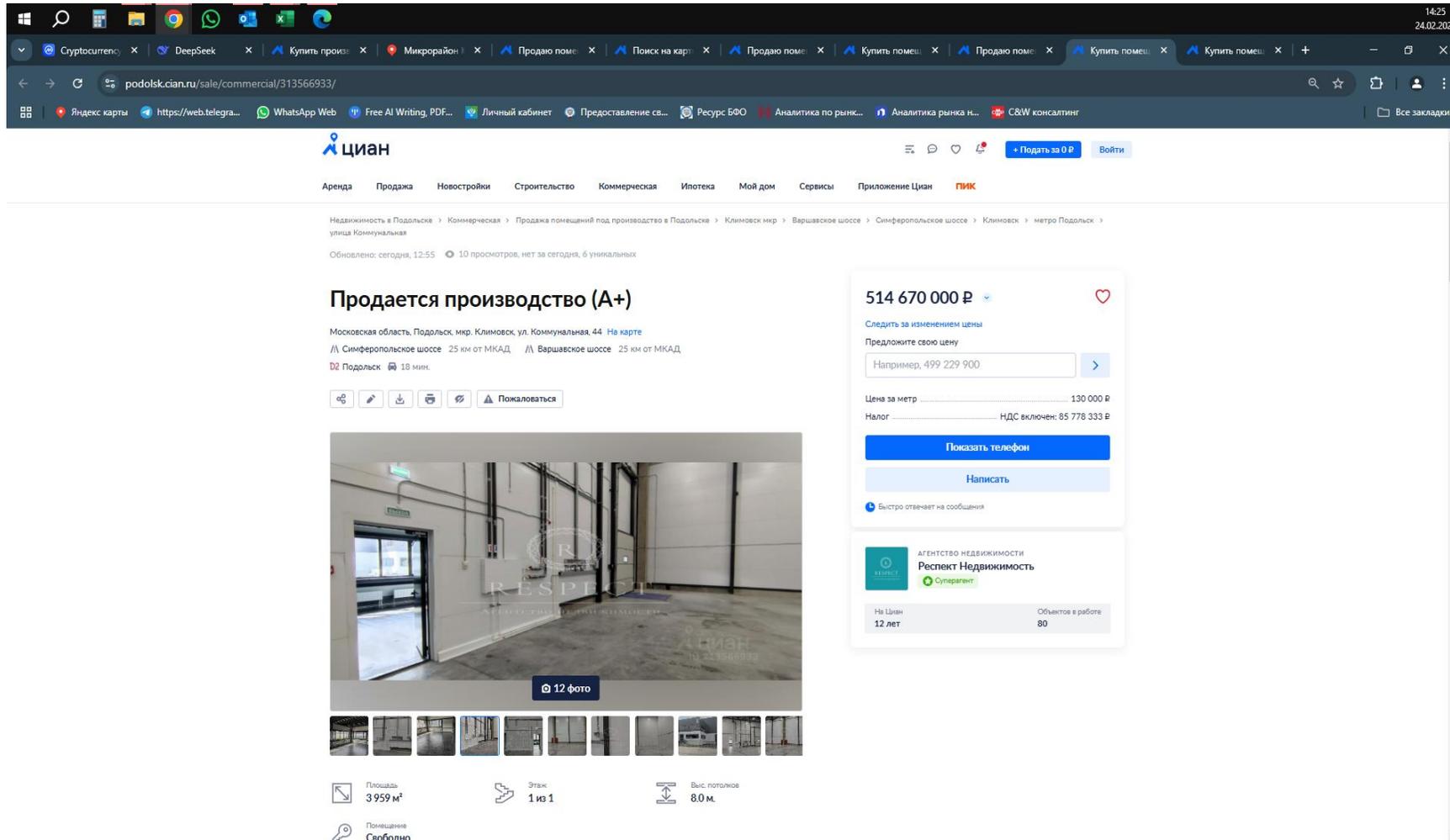
Вышеуказанная информация записана на CD-носитель и подписана ЭЦП Оценщика и Исполнителя.

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 1/11

Объекты-аналоги, используемые для определения рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки

<https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/313566933/>



циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Подольске > Климовск мкр > Варшавское шоссе > Симферопольское шоссе > Климовск > метро Подольск > улица Коммунальная

Обновлено: сегодня, 12:55 10 просмотров, нет за сегодня, 6 уникальных

Продается производство (А+)

Московская область, Подольск, мкр. Климовск, ул. Коммунальная, 44 [На карте](#)
А Симферопольское шоссе 25 км от МКАД А Варшавское шоссе 25 км от МКАД
D2 Подольск 18 мин.

Показать фото

514 670 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 499 229 900

Цена за метр 130 000 Р
Налог НДС включен: 85 778 333 Р

Показать телефон
Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Респект Недвижимость
Суперагент

На Циан	Объектов в работе
12 лет	80

Площадь: 3 959 м²
Этаж: 1 из 1
Выс. потолков: 8.0 м.
Помещение: Свободно

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 2/11



Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Арт. 67375954 Подходит под промышленную ипотеку!
Продаётся коммерческое помещение light industrial, общей площадью 3959 кв.м. Производственно-складской комплекс расположен в мультифункциональном парке класса А, на охраняемой территории с собственной парковкой. Помещение с отделкой, полностью отапливается, полы - антипыль, без колонн. Рабочая высота потолков - 8 метров, выделяемая мощность на бокс - 100 кВт с возможностью увеличения, нагрузка на пол - 5 тонны, одни ворота докового типа. Все коммуникации, огороженная территория, собственный КПП.
Цена продажи: 130 000 руб./кв.м. с НДС.
Сдача 2 кв.2025г.
Возможно приобрести производственно-складское помещение на выгодных условиях в ипотеку. Удобная транспортная доступность: 23 км от МКАД, в черте города Подольск. Вблизи городов Москва, Чехов, Серпухов.

Купить склад, склад, производство, купить помещение, купить промышленное помещение, промзоны, промышленные парки, помещение для производства, купить помещение свободного назначения, light industrial, лайт индастриал, пром парк, промпарки, склад в Коледено, купить склад в Подольске, купить склад в Домодедово, склад А класса

[Свернуть](#)

514 670 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 499 229 900

Цена за метр 130 000 ₽
Налог НДС включен: 85 778 333 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать](#)
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Респект Недвижимость
Суперагент

На Цан 12 лет
Объектов в работе 80

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
[Войти](#)

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 3/11



https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/294597220/

циан

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан ПИК

Недвижимость в Подольске > Коммерческая > Продажа складов в Подольске > Индустриальный Парк Коледино тер. > Варшавское шоссе

Обновлено: вчера, 12:22 • 311 просмотров, нет за сегодня, 147 уникальных с марта 2024

Продается склад (А)

Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория [На карте](#)
А Симферопольское шоссе 24 км от МКАД В Варшавское шоссе 24 км от МКАД

[Поделиться](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

КОРПУС 0, БЛОК 37	
Площадь	979,87 кв.м
Площадь-производственная	868,94 кв.м
Площадь-офиса	109,93 кв.м
Арендная ставка	---
Цена продажи	140 000 Р. за кв.м.
Тип сделки	ПРОДАЖА (НДС: 20%)
Количество уровней парковочных мест	1
Количество мест для парковочных мест	3
Примечание	ОРЕХ (ПОКОТКА): 150 Р/кв. за кв.м. БЕЗ НДС: 8 МЕСЯЦ

[10 фото](#)

279 160 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 270 785 200

Цена за метр 140 000 Р

Налог НДС включен: 46 526 666 Р

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
A-Industrial
Суперагент

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 4/11



Фотографии (10) **Описание** Расположение Похожие объявления Склад, 1 994 м²

Арт. 73360295 Продается новое производственно-складское помещение 1994 кв.м.

Состоит из двух блоков:
980 кв.м. (производственно-складская часть - 870 кв.м. + офис 110 кв.м.);
1014 кв.м (производственно-складская часть - 904 кв.м. + офис 110 кв.м.)

Объект расположен по адресу: г. Подольск, Симферопольское ш., ИП Коледино.
Расстояние до МКАД - 17 км.

Коммерческие условия: 140 000 руб., вкл НДС, за кв.м.
Возможна промышленная ипотека, от 5% в год!

Характеристики:
высота потолков в чистоте - 8 м.;
антипылевые полы;
нагрузка на пол - 4 т. на кв.м.;
на каждый блок - 1 док.

Подойдет под размещение производства, склада, офиса или шоу-рума.
Срок строительства - 1 кв. 2025 г.

Коммуникации:
электричество;
газоснабжение;
водоснабжение, канализация;
индивидуальные приборы учета;
управляющая компания.

Инфраструктура:
парковки для транспорта: для грузовых авто - 1 шт., для легкового авто - 3 шт.;
доступ к производственно-складским помещениям 24/7;
охраняемая территория;
видеонаблюдение;
скоростной интернет/телефония.

279 160 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену

Цена за метр 140 000 ₹
Налог НДС включен: 46 526 666 ₹

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

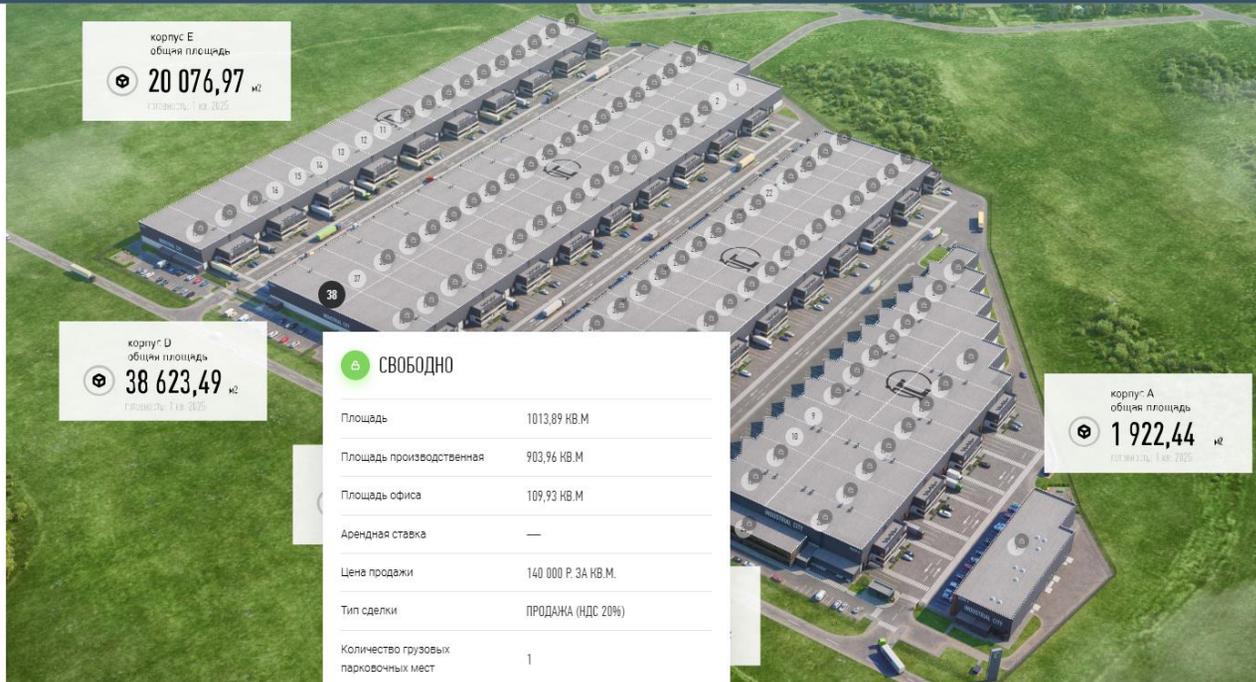
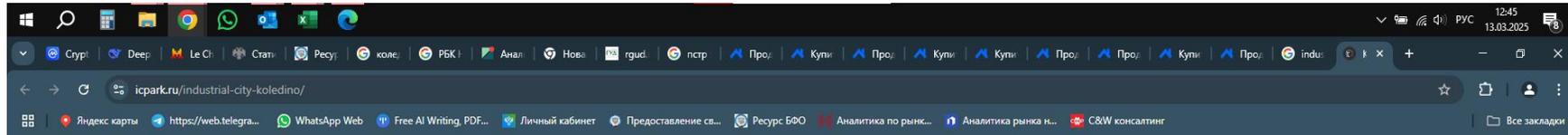
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
A-Industrial
 Суперагент

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 5/11



<https://www.icpark.ru/industrial-city-koledino/korpus-d-blok-38/>



СВОБОДНО	
Площадь	1013,89 кв.м
Площадь производственная	903,96 кв.м
Площадь офиса	109,93 кв.м
Арендная ставка	—
Цена продажи	140 000 Р. ЗА кв.м.
Тип сделки	ПРОДАЖА (НДС 20%)
Количество грузовых парковочных мест	1
Количество легковых парковочных мест	3
Примечания	ОРЕХ (ПОКУПКА): 150 РУБ. ЗА кв.м. БЕЗ НДС В МЕСЯЦ.

<https://icpark.ru/industrial-city-koledino/korpus-d-blok-38/>

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 6/11



https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/309658081/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the cian.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/309658081/. The page content includes a navigation menu with categories like 'Аренда', 'Продажа', 'Новостройки', etc. The main heading is 'Продается склад (В)'. Below the heading, there is a location description: 'Московская область, Подольск городской округ, Индустриальный Парк Коледино территория'. The listing is updated as of 11:25 on March 12, with 50 views and 16 unique visitors. The price is listed as 250 420 800 RUB. A sidebar on the right offers a price tracking feature, a price suggestion input field (with an example of 242 908 100), and buttons for 'Показать телефон' and 'Написать'. Below the sidebar, the listing agent is identified as INVEST7, an agency with 4 years of experience and over 1000 active objects. The agent's rating is 4.3 based on 16 reviews. The main image is an aerial view of a large industrial warehouse complex with several price tags overlaid on different sections: 20 076,97, 38 623,49, 26 512,2, 1 922,44, and 18 544,6. A '9 фото' button is visible at the bottom of the main image.

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 7/11



podolsk.cian.ru/sale/commercial/309658081/

Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

863762 . Складское помещение в комплексе IC PARK КОЛЕДИНО с общей площадью помещений 105830м2, расположено на территории индустриального парка "Коледино", на участке 365 га. 18 км от МКАД и в 8 км от ЦКАД (центральной кольцевой автодороги).Рядом Симферопольское шоссе, собственный съезд с трассы М-2 "Крым". 1 этаж. Открытая планировка. Цифровой промышленный коворкинг Industrial City в формате Light Industrial прошел сертификацию ассоциации по уровню готовности зданий к облачным подключениям и соответствию стандартам цифровой экономики. Парки Industrial City подключены к мощным центрам обработки данных, имеют высокий уровень надежности и безопасности. Готовая инженерная инфраструктура, оборудованные парковочные места, доступ к производственно-складским помещениям 24/7, комплексная эксплуатация объектов, охраняемая территория. Возможно приобретение в ипотеку

Технические характеристики: Корпус D, Блок 1
Площадь блока: 1789 кв. м.
Склад - 1679м2, офис - 110м2
Шаг колонн: 36x24 м.
Высота потолка: 8 м - до низа металлоконструкций
Ворота - доковые 2 шт.
Нагрузка на пол: 5т/м².
ОРЕХ: 150 руб. за кв.м. без НДС в месяц.
Количество грузовых парковочных мест - 2, легковых - 3
Въезд на территорию бесплатный(цена входит в охрану)
В 10 минутах есть остановка автобуса "Коледино", до Климовска
Сдача - 1 кв. 2025г.

[Свернуть](#)

250 420 800 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 242 908 100

Цена за метр 140 000 ₽
Налог НДС включен: 41 736 800 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

ИНVEST7 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ИНVEST7
Документы проверены

На Циан 4 года
Объектов в работе более 1000

ИНVEST7 РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
★ 4.3 · 16

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 8/11



Данные справочников, используемые для расчета сравнительным подходом

Корректировка на условия реализации (торг)

СтатРиэлт на 01.01.2025 (<https://statielt.ru/>)

**Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде
коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.) (<https://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti>)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statielt (<http://www.statielt.ru/>), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 9/11



СРД-34, май 2024 г.



СРД-34, май 2024 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 10/11



Корректировка на площадь

«АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости 2024 г.»

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/adjustment-the-area-2024>

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости 2024 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекварниной Н.К.
Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_A = (S_{об} \div S_{ан})^{K_A}$$

где
 $S_{об}$ - площадь объекта оценки;
 $S_{ан}$ - площадь объекта аналога;
 K_A - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл. 1.

Таблица 1
Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.10	-0.09
Торговые	-0.07	-0.11	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.12	-0.10
Складские	-0.09	-0.12	-0.11
Производственные	-0.09	-0.12	-0.11
Гостиничные	-0.07	-0.11	-0.09

Приложение 2. Копии данных справочников и открытых источников 11/11



Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН

СтатРиэлт на 01.01.2025 (<https://statrielt.ru/>)

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.) ([/statistika-grynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov](https://statistika-grynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov))

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиэлт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,21	0,16
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,15	0,24	0,19
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,13

Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика

Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика 1/3



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2608101283

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 комн. 1; ОГРН 1027700942413; ИНН 7710045320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «16» мая 2024 г. Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь:	«ООО «Финоценка активы» 115280, г. Москва, улица Автозаводская д. 23А кор. 2, этаж 5, офис № ОФ.5.04 ИНН/КПП 7725492426/772501001 р/с 40702810738000113583 в банке ПАО Сбербанк БИК 044525225
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 05.06.2024 г. по 24 часа 00 минут 04.06.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «05» июня 2018 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2608101283 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

Копию Полиса страхования получить. С упомянутыми Правилами страхования ознакомиться и согласен.

Страхователь:



Страховщик:



Приложение 3. Копии документов Исполнителя и Оценщика 3/3

